

COMMUNE DE SAINT-SORLIN EN VALLOIRE

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

Pièce n°1 :

Exposé des motifs et notice de présentation

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 16 juin 2016*

Septembre 2025



Commune de SAINT-SORLIN EN VALLOIRE
1 Place de la Mairie
26 210 SAINT-SORLIN EN VALLOIRE
Tél. 04 75 31 70 18



INTERSTICE SARL
urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD
61 rue Victor Hugo
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. ADAPTATION DE L'OAP « BELLANGEON »	11
1.1 Exposé des motifs.....	11
1.2 Pièces du PLU modifiées.....	13
1.3 Compatibilité avec le PADD et les documents supra communaux.....	22
2. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT SUR LE VOLET « COMMERCE »	25
2.1 Cadrage général.....	25
2.2 Points d'incompatibilité avec le daac.....	28
2.3 Pièces du PLU modifiées.....	31
3. AMÉLIORATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	43
3.1 Dispositions générales.....	43
3.2 Définitions	43
3.3 Hauteur des constructions	44
3.4 Les toitures	44
3.5 Erreur matérielle de la zone 2AU	45
4. INTÉGRATION DU NOUVEL ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE.....	47
4.1 Exposé des motifs.....	47
4.2 Pièces modifiées.....	48
5. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	51
5.1 La consommation d'espace	52
5.2 La ressource en eau	52
5.3 Les milieux naturels et la biodiversité	54
5.4 Les paysages et le patrimoine	56
5.5 L'activité agricole.....	57
5.6 Les risques naturels et technologiques – Source : GEORISQUE	58
5.7 Le climat, l'air et l'Energie	61
5.8 CONCLUSION	61
ANNEXES.....	63

INTRODUCTION

■ Contexte géographique et institutionnel

La commune de Saint-Sorlin-en-Valloire, d'une superficie cadastrée de 2 650 ha, est située au nord du département de la Drôme, dans la plaine de la Valloire, à une dizaine de kilomètres de Saint-Rambert-d'Albon.

Elle bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à la route départementale D519, qui la relie directement à la route nationale N7 et à l'autoroute A7, accessible par la bretelle de Chanas située à 15 km au nord.

Le territoire est également traversé par la ligne du TGV Méditerranée. La gare Valence TGV se trouve à 45 km au sud. Les lignes TER sont accessibles à l'ouest via les gares de Saint-Vallier et Saint-Rambert-d'Albon.



La commune compte 2 237 habitants (population légale millésimée 2022, en vigueur au 1^{er} janvier 2025).

Après avoir franchi le seuil des 1 700 habitants à la fin du XIX^e siècle, la population a progressivement décliné durant la première moitié du XX^e siècle, pour atteindre environ 1 300 habitants dans les années 1960.

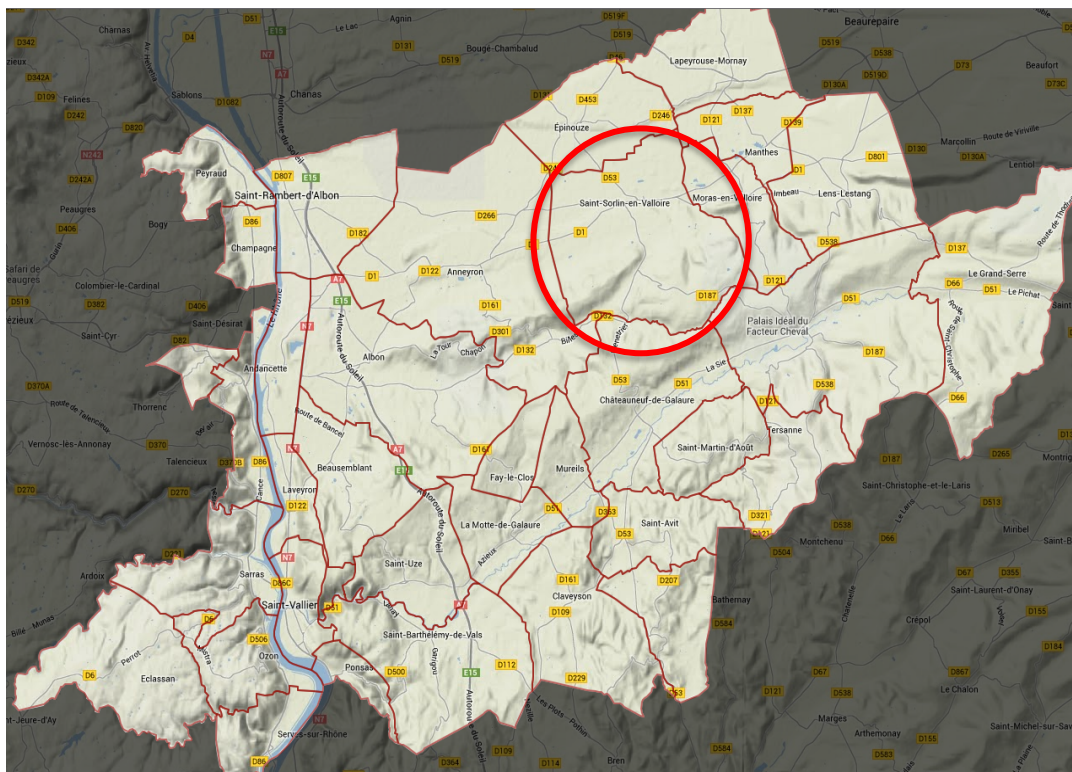
Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	1 349	1 376	1 403	1 452	1 559	1 781	2 143	2 250	2 237

À partir des années 1980, la tendance s'inverse avec une reprise démographique marquée, particulièrement forte entre 2006 et 2010 (Variation annuelle moyenne de la population de 3,8%). La croissance s'est ensuite poursuivie de manière plus modérée (taux d'1%), jusqu'à atteindre un maximum de 2 250 habitants en 2016.

Depuis 2016, la dynamique s'est légèrement ralentie, avec une phase de stagnation : la population a reculé de 13 habitants entre 2016 et 2022, correspondant à une variation annuelle moyenne de - 0,1 %. Cette stagnation récente s'explique par un solde naturel devenu négatif, partiellement compensé par un solde migratoire positif.

Saint-Sorlin en Valloire fait partie de la **Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche (CCPDA)**, créée en Janvier 2014, issue de la fusion entre les Communautés de Communes Rhône Valloire, les Deux Rives, la Galaure et les Quatre collines. Son périmètre, réparti de part et d'autre du Rhône au Nord, des départements de l'Ardèche et de la Drôme, comprend 35 communes (27 drômoises, 8 ardéchoises) regroupant environ 48 000 habitants.

La Communauté de Communes exerce différentes compétences pour l'ensemble de ses communes adhérentes relevant de trois grands domaines : le développement économique et touristique, l'aménagement et les services à la population.



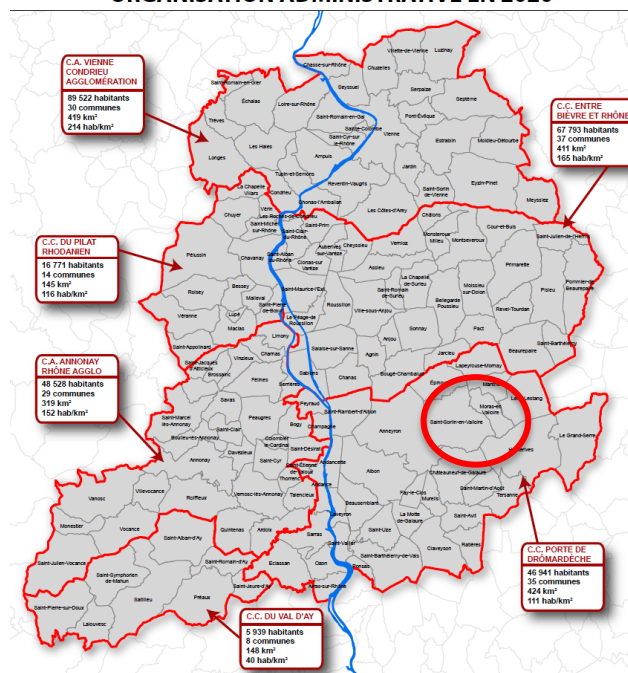
La commune adhère également au **Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR)**, qui avait élaboré et approuvé en 2012 un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant à l'époque 80 communes.

À la suite de l'extension de son périmètre, le SMRR a prescrit une **révision du SCoT, approuvée le 28 novembre 2019**.

Celui-ci concerne désormais 153 communes, pour un territoire de 1 866 km² et environ 275 000 habitants.

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019.

LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



■ Historique de la planification à Saint-Sorlin en Valloire

La commune de Saint-Sorlin en Valloire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 juin 2016.

Ce PLU est antérieur à la révision du Scot des rives du Rhône (2019). Il n'intègre pas non plus la réforme du code de l'urbanisme issue des décrets de 2015 entrée en vigueur le 1/01/2016 modifiant notamment les destinations et sous-destinations.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Trois modifications simplifiées approuvées le 20 mars 2017, le 26 février 2020 et le 08 décembre 2021,
- Une modification n°1 approuvée le 14 décembre 2022 ayant pour objet principal d'ouvrir à l'urbanisation, la zone 2AU du Bellangeon.
- Quatre mises à jour du PLU approuvées le 20 mars 2017, le 05 juillet 2017, le 18 avril 2019 et le 21 mars 2025.

■ Objet de la modification simplifiée n°4 du PLU

Par arrêté du maire, une **procédure de modification simplifiée n°4** du plan local d'urbanisme de la commune a été prescrite.

La présente modification du PLU a pour principal objet de permettre la mise en œuvre de la zone du Bellangeon. En effet, les études menées dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, et plus particulièrement les investigations d'archéologies préventives, ont mis en évidence la nécessité d'adapter l'OAP aux caractéristiques réelles du site. Cette procédure implique en conséquence une évolution du plan de zonage, du règlement écrit ainsi que de l'OAP.

Il sera également procédé à la mise en compatibilité du PLU de la commune avec du Scot des rives du Rhône sur le volet commerce.

La commune souhaite profiter de cette procédure pour corriger quelques points du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et intégrer au règlement du PLU le nouvel

arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures bruyantes qui a été mis à jour en annexe le 21 mars 2025. Elle est également l'occasion de mettre à jour le plan cadastral.

■ Choix de la procédure de modification du PLU

Cette évolution du PLU entre dans le champ d'application de la « **modification simplifiée** » définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

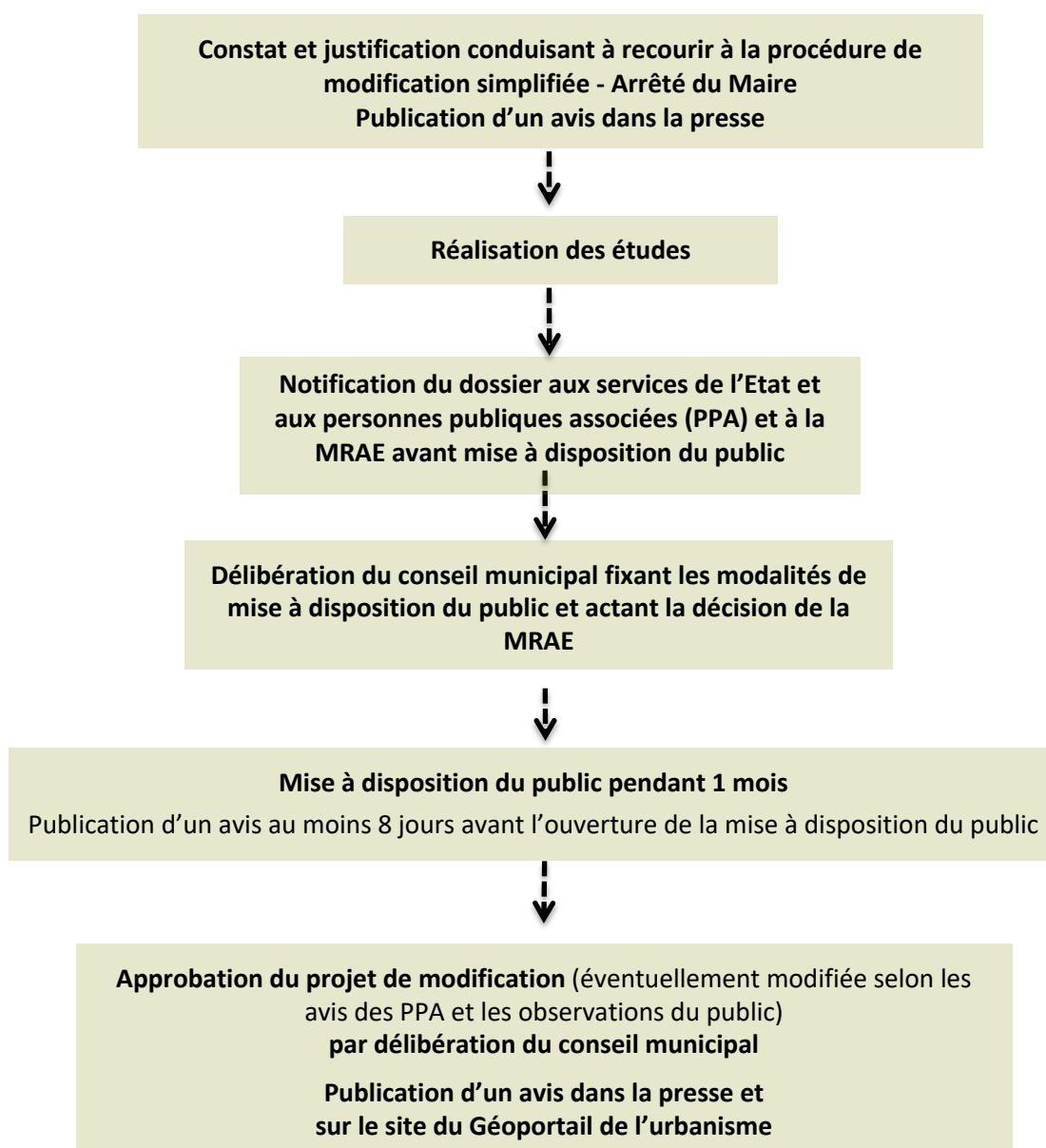
- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

■ Étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sorlin-en-Valloire.
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Notification du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées
- Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) dans le cadre d'une demande d'examen au Cas par cas dit « ad hoc » pour connaître si le dossier de modification simplifiée nécessite une évaluation environnementale
- Délibération du Conseil Municipal actant la décision de la MRAE et précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°4 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- Délibération du Conseil Municipal précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°4 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- Mesures de publicité
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois minimum avec ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation : A l'issue de la consultation publique, un bilan de la mise à disposition sera réalisé. Le projet de modification simplifiée du PLU peut alors faire l'objet de modifications pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou être approuvé par le conseil municipal en l'état ou être abandonné.
- Délibération d'approbation du Conseil Municipal marque l'achèvement de la procédure
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé, est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.
- Mesures de publicité
- Publication du PLU modifié sur le site du Géoportail de l'urbanisme

■ **Schéma de la procédure de modification simplifiée**



■ Mention des textes qui régissent la procédure de modification simplifiée

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...). »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant (...) la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée (...) par (...) le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (...). »*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative (...) du maire dans les autres cas. »

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (...) »

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

1. ADAPTATION DE L'OAP « BELLANGEON »

1.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

La modification simplifiée n°4 vise à faire évoluer le PLU sur le secteur de l'OAP Bellangeon classé en zone 1AU du PLU.

Ce secteur a été ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1 du document d'urbanisme, approuvée le 8 décembre 2021. A cette occasion, la commune de Saint-Sorlin en Valloire, accompagnée du CAUE de la Drôme, a défini un projet d'OAP et son règlement. Ce projet a été validé par l'ensemble des personnes publiques associées ainsi que par l'autorité environnementale (décision de la MRAE n°2022-ARA-KKU-2661 du 13 juillet 2022, jointe en annexe).

Toutefois, les opérations préventives de diagnostic archéologique prescrites et réalisées postérieurement en 2023 ont mis en évidence la présence de vestiges¹ sur une partie importante du site au sud. Cette découverte nécessite d'adapter le projet afin d'assurer sa compatibilité avec les résultats des études archéologiques et de garantir sa faisabilité opérationnelle. Une partie importante de la zone 1AU présentant des enjeux archéologiques sera donc maintenue en espace vert (9 700 m² environ).

Les objectifs chiffrés de production de logements fixés lors de la précédente modification, doivent être adaptés à la superficie aménageable. La densité minimale de 25 logements / hectares doit être maintenue.

L'organisation spatiale du secteur doit être également redéfinie pour prendre en compte les terrains où les vestiges archéologiques ont été identifiés.

La modification simplifiée n°4 du PLU porte sur les points suivants :

- **Rectification mineure du périmètre de l'OAP et de la zone 1AU** en intégrant à l'OAP une parcelle non bâtie d'environ 900 m², correspondant à un reliquat de l'opération située à l'est de la rue des Narcisses.



¹ Parmi les 54 sondages ouverts lors de cette opération, 12 se sont avérés positifs, livrant 30 structures archéologiques datées du Néolithique au Moyen Âge.

- **Adaptation de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation** (texte et schéma) afin de prendre en compte les conclusions des diagnostics archéologiques notamment :
 - **Adaptation du projet d’aménagement**

Le projet est adapté de manière à prendre en compte les résultats du diagnostic archéologique. Les constructions se concentreront en dehors des zones de découverte, sur les zones non soumises à prescription de fouilles et sur les zones les moins soumises à présomption archéologique, notamment le long de la route du Bellangeon et dans le prolongement des maisons situées route d’Épinouze. Les terrains présentant un enjeu archéologique forts seront quant à eux maintenus en zone verte, avec pour objectif à terme, la création d’un parc public.
 - **Ajustement de la programmation de logements**

La programmation de logements a été ajustée afin de tenir compte de la nouvelle organisation spatiale, tout en respectant la densité moyenne minimale fixée par le Scot (25 logts/ha) et en maintenant la densité prévue dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Pour rappel, lors de la modification n°1 du PLU, une densité de 35 logts/ha avait été fixée sur la surface réellement aménageable (environ 2 ha), permettant la construction d’environ 70 logements.

À la suite du diagnostic archéologique, la surface aménageable a été fortement réduite, pour atteindre environ 1,2 ha. Cette nouvelle configuration permet la réalisation d’environ 45 logements, soit le maintien, dans le cadre de la modification simplifiée n°4, d’une densité de 35 logts/ha conforme à l’objectif initial.
 - **Réorganisation de la trame urbaine en conservant les principes structurants du projet, à savoir :**
 - une desserte piétonne directe vers le village, reliant le quartier aux équipements sportifs,
 - la préservation et la valorisation des berges de la Veuze et de sa ripisylve.
 - **Clarification de la faisabilité opérationnelle :**

En introduction de l’OAP, sous le titre, il est indiqué que « *L’ouverture de cette zone est conditionnée à un projet d’ensemble* ». Cette formulation peut prêter à confusion en laissant penser qu’il s’agit d’une obligation de réaliser une opération d’aménagement d’ensemble, ce qui n’est pas le cas. La notion de « projet d’ensemble » doit être distinguée de celle « d’opération d’aménagement d’ensemble ». Il convient donc de supprimer cette mention afin d’éviter toute ambiguïté.
- **Adaptation du règlement écrit :**
 - **Correction d’une erreur matérielle :**

La zone de Ballangeon a été ouverte à l’urbanisation par la Modification n°1 du PLU (passage d’une zone 2AU à 1AU). Or dans les dispositions générales, seule figure la zone 2AU, il convient donc de l’ajouter.
 - **Clarification du caractère de la zone :**

Là encore, la rédaction actuelle pouvant laisser entendre une obligation de réaliser une opération d’ensemble, il convient de préciser que plusieurs projets distincts peuvent être autorisés, dès lors qu’ils respectent les orientations de l’OAP.

○ **Modification de l'article 1AU2:**

- Suppression de la référence aux typologies de logements « PLI » (supprimée) et « PLS » (non souhaitée),
- Simplification de la rédaction en mentionnant uniquement la catégorie de « logements locatifs sociaux », sans viser de catégorie particulière
- Transformation de l'actuelle règle fixant un plafond maximum de 20 % en une règle imposant un minimum de 20 %, afin de répondre au fort déficit communal en logements sociaux.

À noter que les agréments de l'État concernant cette OAP ont été délivrés au titre du précédent Programme Local de l'Habitat (31/12/2024).

○ **Modification de l'article 1AU7:**

- Ajout d'une mention pour stipuler que les implantations des constructions en limite séparative sont possibles le long des cheminements piétonniers.

▪ **Adaptation du règlement graphique :**

- **Modification de la limite** de la zone 1AU, de la limite de l'OAP et de la limite de la servitude de mixité
- **Modification de la légende** : en supprimant la mention suivante « *toutes les zones d'urbanisation futur ne peuvent être ouvert d'urbanisation au travers d'une opération d'aménagement pourtant sur la totalité du tellement foncé avec face sage possible* » qui n'est pas appropriée sur un plan de zonage mais relève du règlement écrit.

1.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

L'adaptation du PLU sur le secteur de Ballangeon nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

▪ **PIÈCE 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

Extrait des orientations d'aménagement et de programmation AVANT MODIFICATION :

CONTEXTE GENERAL



Superficie de la zone : 2,7 ha (hors parcelle déjà bâtie)

Superficie nette exploitable (hors zone inconstructible (zone rouge+ réglementation de recul par rapport à La Veuze) : 2 ha

Zone à vocation d'habitat de formes collectives, intermédiaires et individuelles = R+2+c max

⇒ Environ 70 logements

CONTEXTE

- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement récent sous forme de lotissement (maisons individuelles et formes intermédiaires).
- Site à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Site à proximité des services commerciaux.
- Terrain en légère pente vers La Veuze, actuellement à caractère agricole.
- Espace bordé par la Veuze au sud et compris dans la carte des aléas inondation en zone bleue.

ENJEUX

- Densifier ce secteur et établir de nouvelles liaisons internes,
- Intégrer l'urbanisation à son environnement naturel immédiat : gestion des eaux pluviales, paysage qualitatif, ...
- Créer des liaisons modes doux vers les équipements.

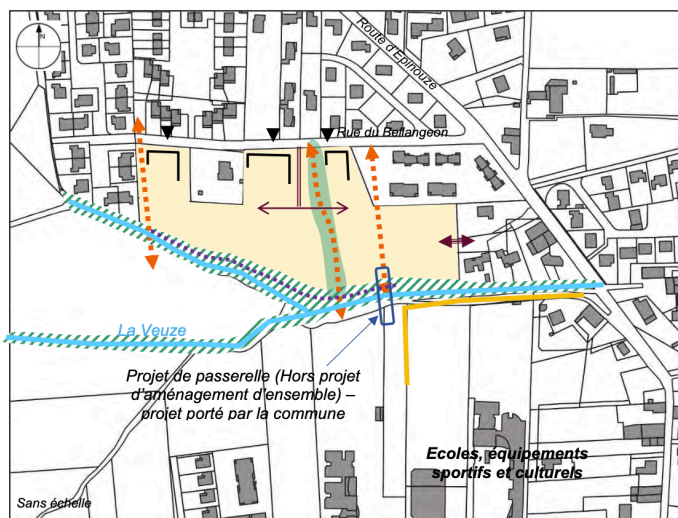
Densité mise en œuvre

26 log/ha sur l'ensemble de la zone

35 log/ha ramenés à la surface réellement constructible

SCHEMA D'INTENTION

SCHEMA D'INTENTION



DES MODES ACTIFS A CONFORTER

- Un cheminement piéton minimum assurera un lien vers les équipements. Il peut être associé à la voirie ou être aménagé séparément. Il devra permettre de se raccorder au projet de passerelle au-dessus de la Veuze.
- Un cheminement « promenade » devra être proposé offrant un cadre privilégié le long de la Veuze. Il accèdera à la passerelle.

UN PAYSAGE VEGETAL STRUCTURANT

Préserver le cadre paysager le long de la Veuze. Cet élément paysager constitue une source de biodiversité, joue un rôle dans le maintien des berges et participe à la qualité du cadre de vie. Il trouvera une fonction à l'échelle du quartier comme lieu de promenade.

Créer une coulée verte au cœur de l'opération permettant d'offrir une perspective paysagère vers la Veuze et la future passerelle. Cet aménagement aura pour objectif d'amener le piéton via un aménagement de cheminement doux, confortable, qualitatif et végétalisé jusqu'à la passerelle et aux équipements publics au sud de la Veuze. Le cheminement doux pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

UN PAYSAGE BÂTI STRUCTURE



Le bâti sera structuré le long de la rue de Bellangeon mais aussi au sein de la zone et des voies futures (dessin de principe ne figurant le futur tracé des voies)

UN MAILLAGE VIAIRE A HIERARCHISER



Une voirie interne assurera la desserte de la zone. Une différenciation de traitement ou d'aménagement ou d'ambiance, ... devra être proposée entre l'accès principal et les voies secondaires.



Une possibilité de connexion avec le réseau viaire limitrophe doit être préservé dans une vision de bouclage à long terme.



Des accès directs depuis la rue du Bellangeon sont autorisés.

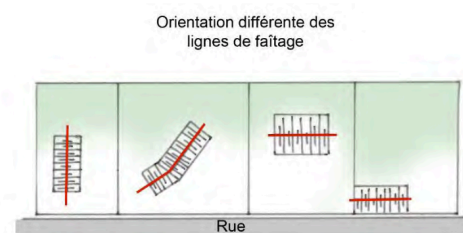
Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE PROGRAMME

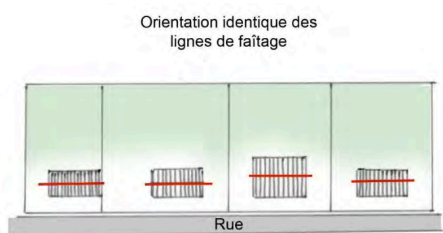
- Permettre la réalisation d'environ 70 logements sur le site, mixant des formes de petits collectifs ou intermédiaires et individuels
- Sur l'ensemble de l'opération : 20% de logements sociaux

EN TERMES DE FORMES URBAINES

- Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies,
 - Avoir une composition d'ensemble du site traduit à la parcelle



Composition interdite



Composition à mettre en œuvre sur plusieurs lots contigus. L'orientation peut également être perpendiculaire en fonction des besoins d'orientation, en fonction de la forme de la parcelle, ...

Extrait des orientations d'aménagement et de programmation APRÈS MODIFICATION :

CONTEXTE GENERAL



Source : Géoportail

Surface de la zone : 2,7 ha (hors parcelle déjà bâtie).

Superficie nette exploitable (hors zone inconstructible (zone rouge + réglementation de recul par rapport à La Veuze + zone archéologique)) : 1,2 hectares

Zone vocation d'habitat de formes collectives, intermédiaires et individuelles = R+2+c max
=> 45 logements environ

CONTEXTE

- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement, restant sous forme de lotissement (maisons individuelles et formes intermédiaires)
- Site à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Site à proximité des services commerciaux.
- Terrain en légère pente vers La veuze actuellement à caractère agricole.
- Espace bordée par laveuse au sud est compris dans la carte des aléas inondations en zone bleue

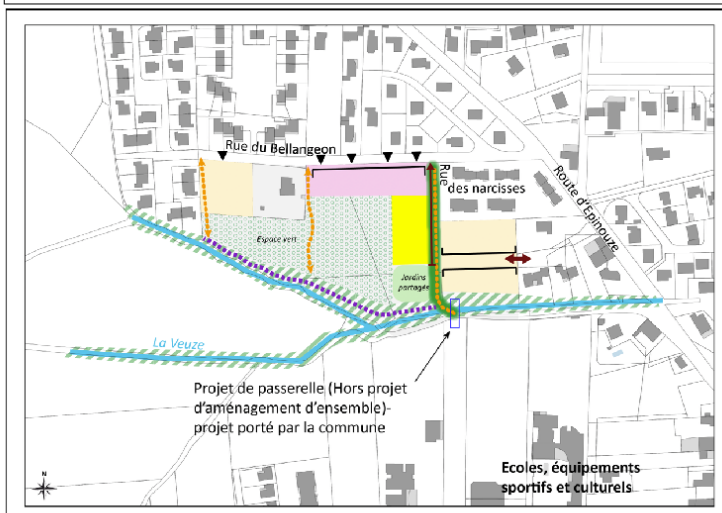
ENJEUX

- Densifier ce secteur et établir de nouvelles liaisons internes
- Intégrer l'urbanisation à son environnement naturel immédiat : gestion des eaux pluviales, paysage qualitatif...
- Créer des liaisons modes doux vers les équipements

Densité mise en œuvre

- 35 logt/ha ramenés à la surface réellement constructible

SCHEMA D'INTENTION



Sans échelle

DES MODES ACTIFS À CONFORTER

- Un cheminement piéton minimum assurera un lien vers les équipements. Il peut être associé à la voirie ou être aménagé séparément. Il devra permettre de se raccorder au projet de passerelle au-dessus de la Veuze.
- Un cheminement « promenade » devra être proposé offrant un cadre privilégié le long de la Veuze. Il accèdera à la passerelle.

UN PAYSAGE VEGETAL STRUCTURANT

Préserver le cadre paysager le long de la Veuze. Cet élément paysager constitue une source de biodiversité, joue un rôle dans le maintien des berges et participe à la qualité du cadre de vie. Il trouvera une fonction à l'échelle du quartier comme lieu de promenade.

Créer une voirie dans une coulée verte permettant d'offrir une perspective paysagère vers la Veuze et la future passerelle. Cet aménagement aura pour objectif d'amener le piéton via un aménagement de cheminement doux, confortable, qualitatif et végétalisé jusqu'aux jardins partagés, à la passerelle et aux équipements publics au sud de la Veuze. Le cheminement doux pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

UN PAYSAGE BATI STRUCTURÉ

Le bâti sera structuré le long de la rue de Bellangeon

UN MAILLAGE VIAIRE À HIERARCHISER

- Une voirie interne assurera la desserte de la zone.
- Une différenciation de traitement ou d'aménagement ou d'ambiance,... devra être proposée entre l'accès principal et les voies secondaires.
- Une possibilité de connexion avec le réseau viaire limitrophe doit être préservée dans une vision de bouclage à long terme.
- Des accès directs depuis la rue du Bellangeon sont autorisés.

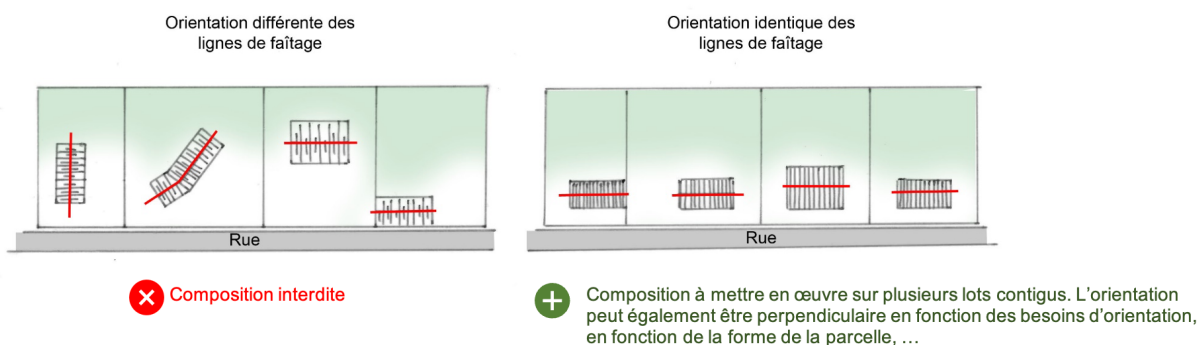
Les intentions d'aménagement :

EN TERMES DE PROGRAMME

- Permettre la réalisation d'environ 45 logements sur le site, mixant des formes de :
 - o Petits collectifs en R+2 (environ 16 logements)
 - o Individuels accolés ou intermédiaires (environ 14 logements locatifs sociaux)
 - o Individuels (environ 14 logements)
- Sur l'ensemble de l'opération : 20% de logements sociaux minimum

EN TERMES DE FORMES URBAINES

- Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies,
 - Avoir une composition d'ensemble du site traduit à la parcelle



■ PIÈCE 4 - PLANS DE ZONAGE :

- Le PLU comprend une pièce n°4 (règlement graphique) composé de 4 planches :
 - o Planche 1 - partie nord de la commune 1/5000
 - o Planche 2 - partie sud de la commune 1/5000
 - o Planche 3 - bourg 1/2500
 - o Planche 4 - Les Épars 1/2500





Les planches 1 et 3 sont modifiés afin d'intégrer l'évolution du périmètre sur le secteur de Bellangeon.

Par ailleurs, une erreur matérielle a été relevée : la planche 3 avait été dénommée par erreur « Pièce 3 » alors qu'elle relève de la pièce n°4 (règlement graphique). Cette correction est intégrée dans la présente modification.

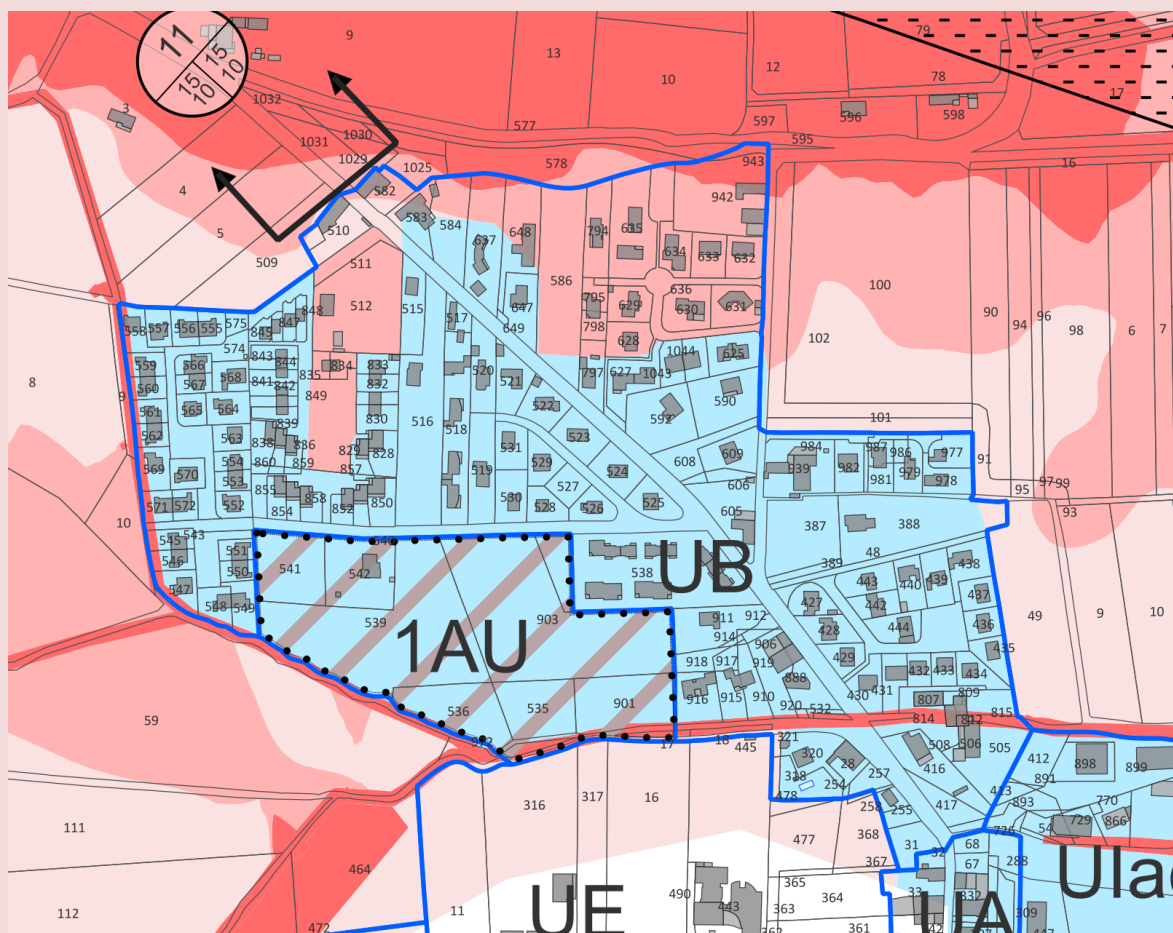
Enfin, le fond cadastral des planches a été mis à jour, ainsi que les emprises des passages de canalisations de gaz, de pipe-line (TRAPIL), d'hydrocarbure, de produits chimiques.

Extrait du plan de zonage AVANT MODIFICATION :

Echelle : 1/2500

- | | |
|---|---|
|  | Zone à urbaniser du Bellangeon, à vocation d'habitat |
|  | Zone à urbaniser du Turail, à vocation d'habitat, fermée à l'urbanisation |
|  | Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation - pièce n°3 du PLU et obligation de réalisation de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du CU |
|  | Secteur concerné par l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du CU |

Extrait du plan de zonage **APRÈS MODIFICATION :**



Commune de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4
Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4
Planche 3 - bourg

Échelle au 1/2 500°

ZONE À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

- 1AU : Zone à urbaniser du Bellangeon, à vocation d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser du Turail, à vocation d'habitat, fermée à l'urbanisation

Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation - pièce n°3 du PLU et obligation de réalisation de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du CU

Secteur concerné par l'application de l'article R.151-21, alinéa 3 du CU

■ **PIÈCE 5. RÈGLEMENT ÉCRIT :**

La modification simplifiée n°4 du PLU maintient la plupart des dispositions réglementaires de la zone 1AU. Seules les dispositions suivantes évoluent.

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rouge rayée~~ ».

Extrait du règlement écrit AVANT MODIFICATION :

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU – LE BELLANGEON

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble. Il convient de se référer à l'OAP.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le **risque inondation** : zone B et R3.

Extrait du règlement écrit APRÈS MODIFICATION :

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU – LE BELLANGEON

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

~~L'urbanisation se fera dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble. Il convient de se référer à l'OAP.~~
L'urbanisation du secteur pourra être réalisée au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, dès lors qu'elles respectent les orientations définies par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le **risque inondation** : zone B et R3.

Extrait du règlement écrit AVANT MODIFICATION :

Article 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

RÈGLES GÉNÉRALES :

1 - Conditions générales :

- Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.
- Les occupations et utilisation **doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - **20% de logements sociaux maximum à réaliser au sein de la zone, dont 60% de PLI et 40% de PLS**

Extrait du règlement écrit APRÈS MODIFICATION :

Article 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

RÈGLES GÉNÉRALES :

1 - Conditions générales :

- Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.
- Les occupations et utilisation **doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - **20% de logements sociaux minimum maximum à réaliser au sein de la zone, dont 60% de PLI et 40% de PLS**


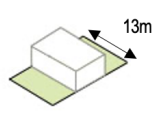
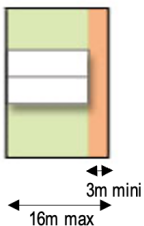
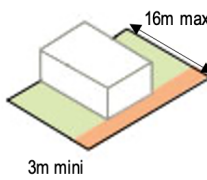
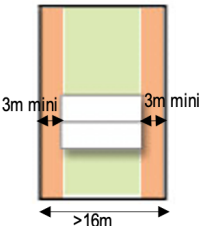
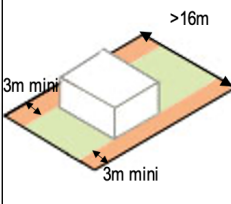
Extrait du règlement écrit AVANT MODIFICATION :

Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

- **En application de l'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone 1AU s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet. Les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot.**

L'implantation des constructions dépend de la largeur des parcelles :

Largeur sur rue des parcelles	Recul par rapport aux limites séparatives	Croquis en plan	Croquis en 3D
Inférieure ou égale à 13m	Implantation sur une ou deux limites séparatives (Avec en cas de recul un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)		
Entre 13m et 16m inclus	Implantation sur une des deux limites séparatives avec obligation par rapport à l'autre limite latérale Retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m		
Supérieure à 16m	Implantation possible sur 1 limite séparative ou en retrait des deux limites Retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m		

Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.


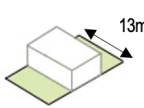

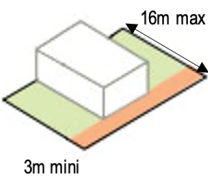
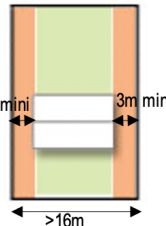
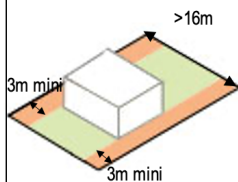
Extrait du règlement écrit APRÈS MODIFICATION :

Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

- **En application de l'article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone 1AU s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet. Les règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot.**

L'implantation des constructions dépend de la largeur des parcelles :

Largeur sur rue des parcelles	Recul par rapport aux limites séparatives	Croquis en plan	Croquis en 3D
Inférieure ou égale à 13m	Implantation sur une ou deux limites séparatives (Avec en cas de recul un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)		
Entre 13m et 16m inclus	Implantation sur une des deux limites séparatives avec obligation par rapport à l'autre limite latérale Retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m		
Supérieure à 16m	Implantation possible sur 1 limite séparative ou en retrait des deux limites Retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m		

Nonobstant les règles de recul ci-dessus :

- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- L'implantation des constructions est possible en limite séparative si la limite est située le long d'un chemin piétonnier

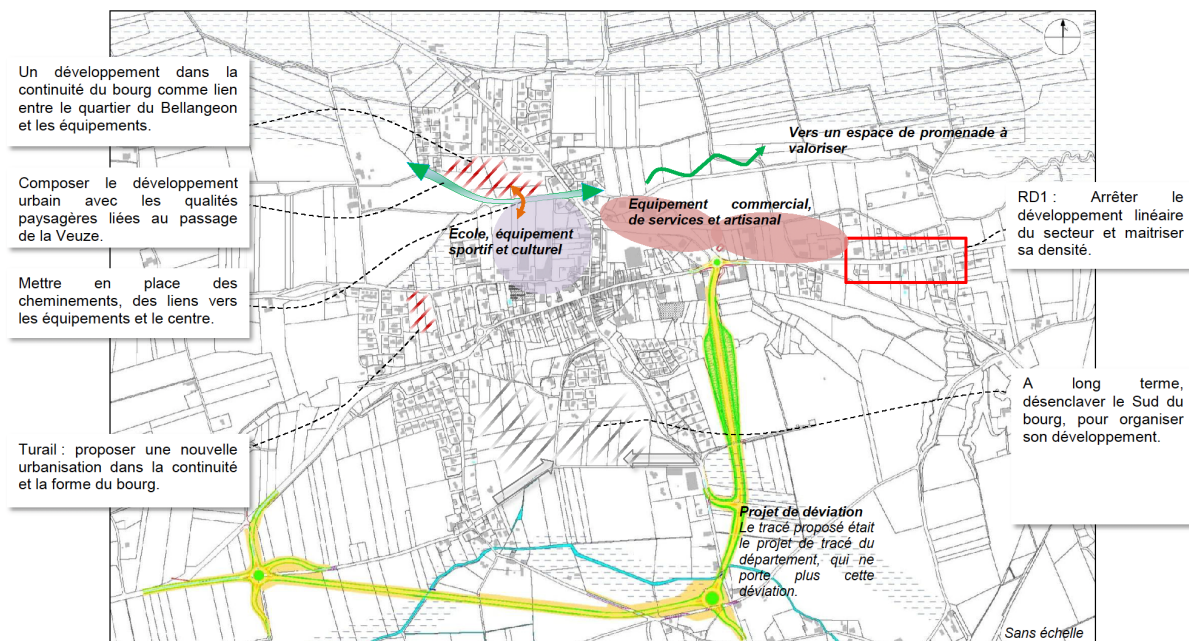
1.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

1.3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur

Le PADD du PLU en vigueur définit 5 orientations :

- ORIENTATION N°1 « Maîtriser la croissance démographique »

Au Bourg :



- ORIENTATION N°2 « Affirmer la structure du bourg »

- ORIENTATION N°3 « Redéfinir les déplacements »

- ORIENTATION N°4 « Promouvoir une économie diversifiée »

- ORIENTATION N°5 « Préserver l'activité agricole »

La présente modification simplifiée du PLU répond à l'orientation n°1 notamment dans son premier objectif « Une maîtrise spatiale : recentrer le développement sur le bourg et contenir l'étalement urbain » et plus particulièrement à l'action « Privilégier le développement dans le bourg ».

Pour cela, le PADD identifie deux sites principaux :

- « Le quartier du Bellangeon qui devra assurer le lien entre habitat existant et centre bourg (équipements scolaires, mairie). L'aménagement de cet espace devra se réaliser en cohérence avec les enjeux environnementaux du site (passage de la Veuze, ripisylve) et le risque inondation.
- Au Turail, dans l'enveloppe urbaine, en continuité avec le quartier existant. La zone est actuellement fermée à l'urbanisation ».

En rendant opérationnelle l'OAP Bellangeon, la modification simplifiée n°4 s'inscrit pleinement dans le PADD.

1.3.2 LE PLH de la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche

La Communauté de communes s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2023, et l'élaboration du prochain PLH est actuellement en cours.

Les objectifs de programmation de logements définis pour Saint-Sorlin en Valloire demeurent inchangés.

Dans ce cadre, l'adaptation de l'organisation spatiale de l'OAP Bellangeon, sans remise en cause de sa programmation de logements locatifs sociaux (20% de logements locatifs sociaux) prévue dans la modification simplifiée n°4 s'inscrit pleinement dans ces orientations. De plus, la suppression de la référence à une typologie de logements (PLI, PLS) permettra une meilleure faisabilité opérationnelle.

Cette OAP contribuera à la production de logements locatifs, en réponse à un parc social aujourd'hui insuffisant, et participera également à la diversification de l'offre résidentielle, en proposant des formes urbaines variées permettant de rééquilibrer une structure dominée par les maisons individuelles.

1.3.3 Le schéma de cohérence territoriale des rives du Rhône

La modification simplifiée n°4 est également compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). En effet, le SCoT fixe pour objectifs de renforcer les centralités, de diversifier le parc de logements, de développer une offre sociale adaptée et de respecter les densités minimales prescrites. L'OAP Bellangeon rectifiée dans le cadre de la présente procédure, s'inscrit pleinement dans cette logique en contribuant à la consolidation du bourg et à l'atteinte de ces orientations supra-communales.

2. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT SUR LE VOLET « COMMERCE »

2.1 CADRAGE GÉNÉRAL

2.1.1 Rappel du contexte

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Or, le PLU en vigueur de Saint-Sorlin en Valloire approuvé en 2016, présente, sur le volet commerce, quelques points d'incompatibilité. La commune entend donc profiter de la présente procédure de modification simplifiée afin d'assurer cette mise en compatibilité et de corriger les dispositions concernées.

2.1.2 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône

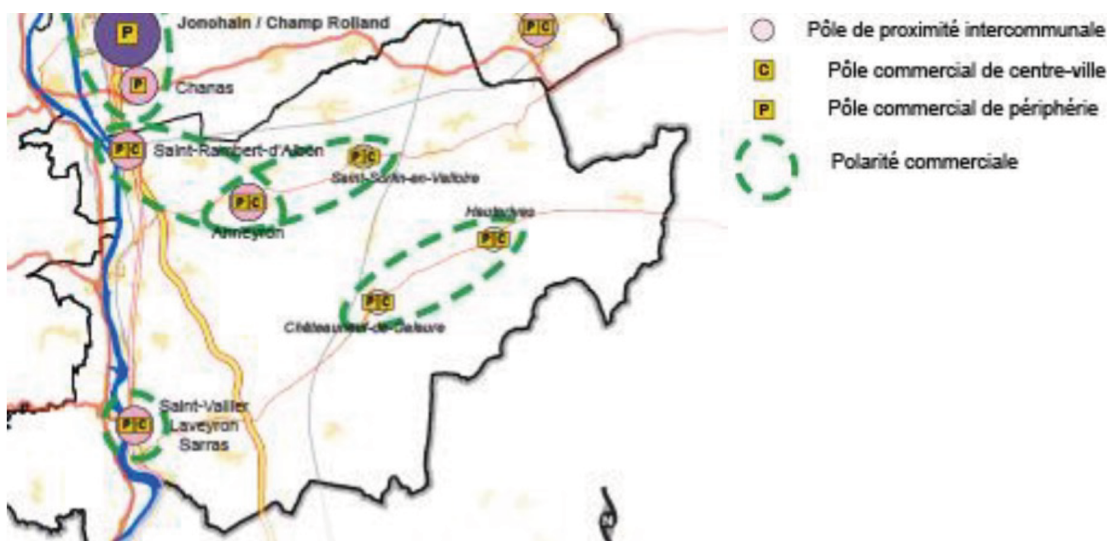
Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

La commune de Saint-Sorlin en Valloire est une commune identifiée par le DAAC comme un **pôle de proximité intercommunale** et une **polarité commerciale**.



Le DAAC du Scot définit **quatre grands types de localisations préférentielles pour le commerce** :

- Les **secteurs préférentiels de centralité pour le commerce** identifiés dans les cartes du DAAC (secteur en jaune sur la carte du DAAC page suivante) : y sont autorisés tous types de commerces sans limitation de surface de vente.

A Saint-Sorlin en Valloire, un secteur a été identifié sur le centre-bourg de part et d'autre de la route d'Anneyron.

- Les **secteurs préférentiels d'implantation périphérique** identifiés dans les cartes du DAAC (secteur en rouge) : y sont autorisés uniquement les commerces d'envergure de plus de 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher) et avec une surface de vente maximale différenciée selon les communes et le type de commerce.

A Saint-Sorlin en Valloire, un secteur est identifié au nord du bourg. Il correspond à la zone commerciale avenue des Pins.

Dans ces secteurs sont autorisés les commerces compris entre 300 m² et 1500 m² de surface de vente et uniquement pour :

- o Les commerces dits hebdomadaires (grande surface commerciale).
- o Les commerces dits occasionnels lourds (bricolage, jardinage...).



Extrait du DAAC - Scot

- **Des secteurs où le commerce ne doit pas être autorisé.**

Il s'agit du reste de la commune.

Il demeure toutefois possible d'autoriser dans le règlement, une extension limitée des commerces existants afin de leur permettre de se moderniser et de s'adapter aux besoins actuels. Si aucune définition précise n'est donnée par les textes, le Scot considère qu'une extension ne devrait pas excéder 10 % de la surface de vente existante.

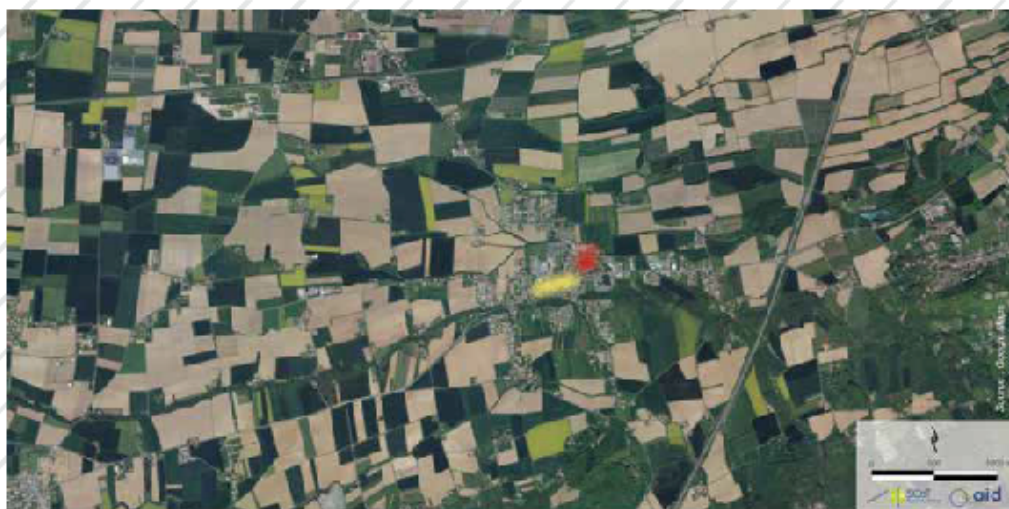
Par ailleurs, les commerces déjà implantés dans des secteurs où l'activité commerciale n'est pas expressément autorisée par le DAAC, peuvent bien évidemment poursuivre leur activité et se maintenir. Ils conservent également la faculté de changer d'enseigne, sans que cela ne soit assimilé à une création nouvelle.

A noter : les limites de surfaces de vente maximales ou minimales s'entendent pour chaque commerce indépendamment.

Par ailleurs, ne sont pas concernés par les orientations du DAAC, les activités artisanales ou agricoles avec des points de vente, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité (type showroom).

POLARITÉ DE PROXIMITÉ INTERCOMMUNALE DE SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE : CENTRE VILLAGE ET SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE

FIG. DAAC.7.1 – COMMUNE DE SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE



Type de localisation préférentielle

- Centralité
- Secteur d'implantation périphérique

• Orientations générales et objectifs :

Maintenir l'emprise et la vocation actuelle du pôle.

Maintenir l'équilibre entre les commerces traditionnels et la surface alimentaire d'entrée de village.

RAPPEL DES PRESCRIPTIONS SUR LA VOCATION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE

Centralité

- Formats de commerces autorisés : tous formats ;
- Typologies de commerces autorisées : toutes les fréquences d'achats.

Secteur d'implantation périphérique

- Formats de commerces autorisés : supérieur à 300 m² de surface de vente (SV) uniquement ;
- Localisation préférentielle pour des achats :
 - Hebdomadaires : < 1500 m² de SV* ;
 - Occasionnels lourds : < 1500 m² de SV.

*Les achats hebdomadaires sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans la centralité de Saint-Sorlin-en-Valloire et les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées

Foncier à vocation non commerciale mobilisable pour du commerce dans le secteur d'implantation périphérique

0 ha

• Recommandations :

Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, affirmation du périmètre du centre-ville).

Travail sur la sécurisation des cheminements doux sur l'ensemble du périmètre marchand et notamment le long de la RD1, afin de renforcer les liens avec la zone commerciale de périphérie.

• Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les commerces isolés ayant trait à la vente directe répondent aux prescriptions du DOO.

2.2 POINTS D'INCOMPATIBILITÉ AVEC LE DAAC

En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCoT, Saint-Sorlin en Valloire doit donc revoir le règlement de son PLU sur le volet commerce.

2.2.1 La zone UA

Description de la zone

La zone UA correspond à l'espace urbain aggloméré formé par le bourg, le lieudit Les Marguerits et le hameau des Epars. Leur morphologie ancienne est caractérisée par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement.

-- > Dans les zones UA, les constructions à usage commercial sont autorisées sans limite de surface.

Point d'incompatibilité

Le commerce ne doit pas être autorisé en dehors du périmètre de centralité identifié sur le bourg de Saint-Sorlin en Valloire.

Le règlement du PLU doit intégrer un sous-secteur UAc (« c » comme commerce) correspondant au secteur de centralité du DAAC.

En dehors du secteur de centralité (UAc) seront autorisés en zone UA, les extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante et les points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité.

2.2.2 La zone UB

Description de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant aux extensions progressives du bourg, dans la continuité des centralités anciennes. Une partie de la zone est classée UBn, car elle relève d'un assainissement individuel (quartier du Chaffal).

Le zone UB comprend un secteur correspondant au hameau des Epars, classé en UBa. Ce secteur, éloigné des services et des équipements, est destiné à accueillir une urbanisation maîtrisée en termes de densité.

-- > Dans la zone UB, les constructions à usage commercial sont autorisées sans limite de surface.

Point d'incompatibilité

Le commerce ne doit pas être autorisé en dehors du périmètre de centralité identifié sur le bourg de Saint-Sorlin en Valloire. Le règlement de la zone UB doit donc interdire le commerce à l'exception des extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante et des points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité.

2.2.3 La zone UC

Description de la zone

La zone UC englobe les tissus bâtis à vocation principale d'habitat en périphérie de l'espace urbain principal mais formant des ensembles bâtis tels que les hameaux. Sur cette zone, l'urbanisation est maîtrisée pour prendre en compte l'éloignement de l'espace urbain central.

Une partie de ce secteur est classée UCn, car il relève d'un assainissement individuel.

-- > Dans la zone UC, les constructions à usage commercial ne sont pas autorisées.

Point d'incompatibilité

Le règlement de la zone UC est compatible avec le DDAC du Scot. Comme pour la zone UB, les extensions des commerces existants ou les points de vente des activités artisanales pourraient être autorisés.

2.2.4 La zone UE

Description de la zone

La zone UE correspond à un secteur d'équipements scolaires, sportifs et culturels.

-- > Dans la zone UE, les constructions à usage commercial ne sont pas autorisées.

Point d'incompatibilité

Le règlement de la zone UE est compatible avec le DAAC du Scot.

2.2.5 La zone Ui

Description de la zone

- La zone UI correspond à des sites d'activités économiques.

- Elle comprend :

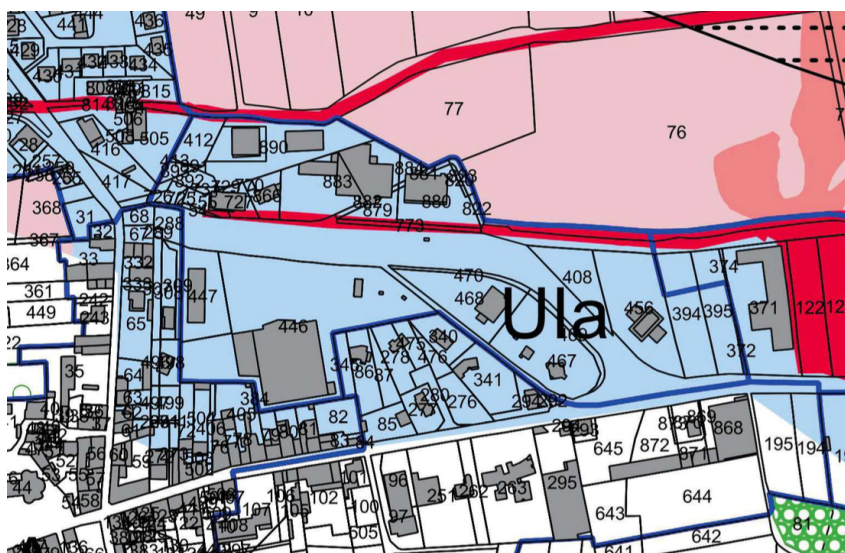
- Un secteur Ula correspondant à la zone commerciale du centre bourg,
- Un secteur Ulbn pour la ZA du Fond de Veuze
- Un secteur Ulb pour la ZA des Epines Bénites
- Un secteur Ulc réservé aux activités liées à l'usine de fabrication de douilles.
- Un secteur Uld réservé aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets

-- > Les constructions à usage commercial sont autorisées uniquement dans la zone UI sans limitation de surface. Elles sont interdites dans les zones Ulb, Ulbn, Ulc et Uld.

Point d'incompatibilité

Le règlement de la zone UI n'est pas compatible avec le DAAC du Scot sur les points suivants :

- La zone Ula autorise le commerce sans limitation de surface, alors que le DAAC prévoit uniquement l'accueil des commerces compris entre 300 m² et 1500 m² de surface de vente ;
- La zone Ula a une emprise supérieure à la zone d'implantation périphérique inscrite au DAAC. En effet, les constructions situées à proximité du giratoire à l'est ne sont pas intégrées dans le secteur d'implantation périphérique.



Ainsi, la modification du PLU doit donc délimiter un nouveau secteur Ulac (« c » comme commerce) correspondant à l’emprise du secteur d’implantation périphérique.

Elle doit également revoir le règlement de la zone Ula afin d’interdire le commerce à l’exception :

- des extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante,
- des points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n’excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l’activité (type showroom).

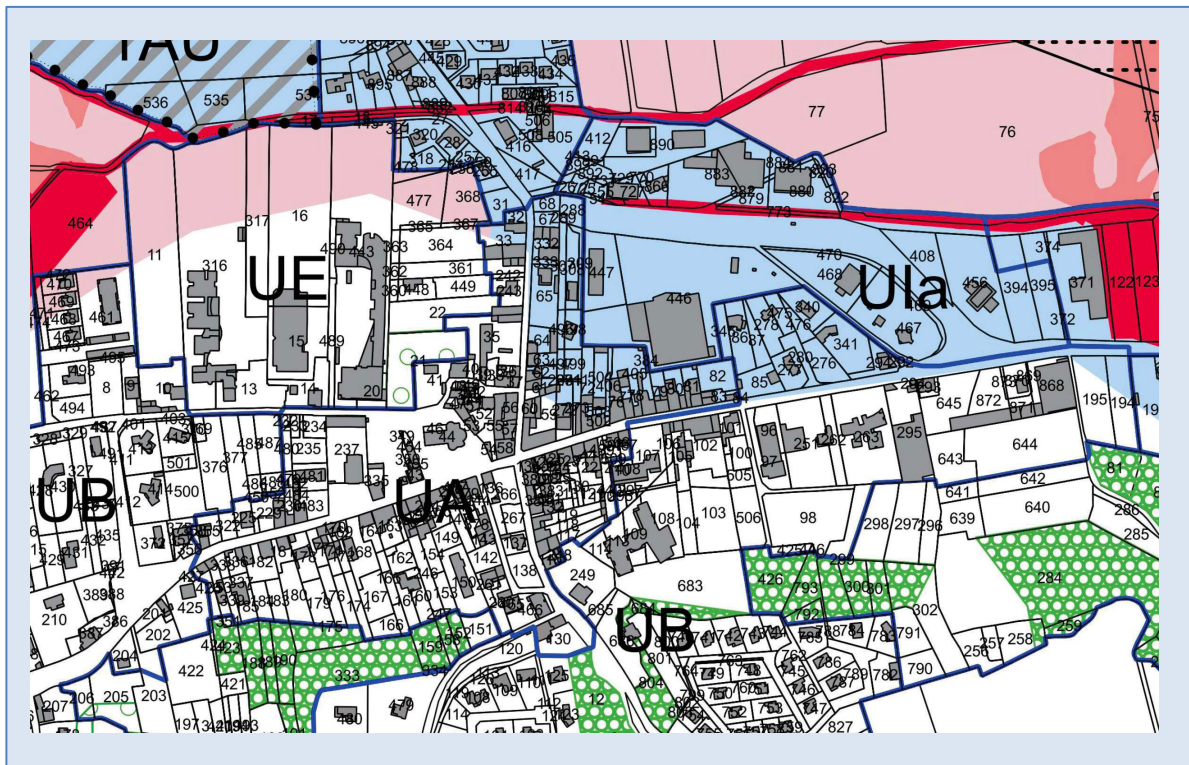
De plus, la commune souhaite autoriser l’hébergement hôtelier dans la zone Ula et Ulac pour répondre le cas échéant à un manque d’offre hôtelière sur le territoire.

2.3 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

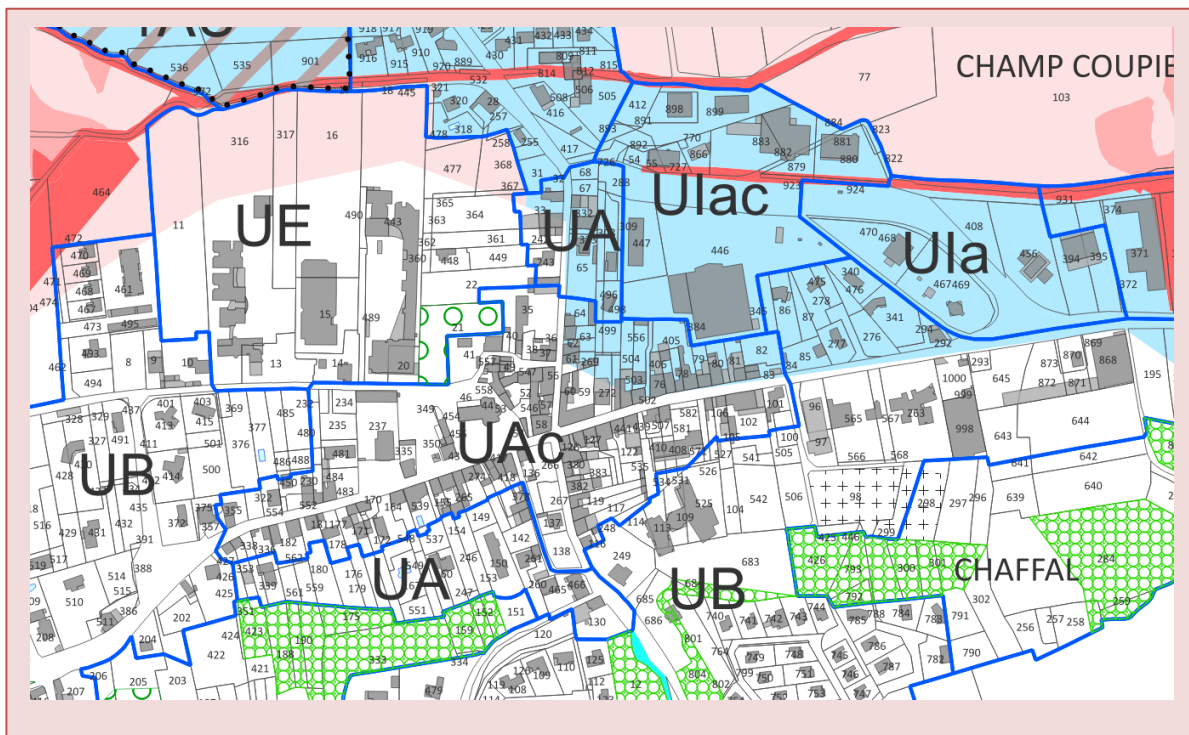
2.3.1 Le plan de zonage

Intégration d'un secteur UAc et d'un secteur Uiac.

Extrait du plan de zonage **AVANT MODIFICATION** :



Extrait du plan de zonage **APRES MODIFICATION** :



2.3.2 Le règlement écrit

La pièce N°2 Règlement (pièce écrite) sera complétée pour mettre en compatibilité le PLU avec le Scot et le DAAC sur le volet commerce.

Ainsi, seront introduites des dispositions dans le caractère de la zone, dans l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » et dans l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture « ~~rouge rayée~~ ».

■ Pièce n°2 – Règlement écrit de la zone UA

Extrait des dispositions générales en vigueur AVANT modification :

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Zone UA : zone urbaine à la morphologie bâtie ancienne à vocation mixte. Elle se localise au centre bourg et aux Epars. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

- Zone UB : zone urbaine mixte qui accueille principalement de l'habitat du caractère pavillonnaire à l'habitat collectif. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont les secteurs UBa : Zone urbaine de typologie bâtie mixte du hameau des Epars.
 UBn : Zone urbaine mixte relevant d'un assainissement individuel.

- Zone UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat en périphérie de l'espace urbain principal mais formant des ensembles bâtis tels que les hameaux. Sur cette zone, l'urbanisation est maîtrisée pour prendre en compte l'éloignement de l'espace urbain central. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont le secteur UCn : Zone urbaine à vocation principale d'habitat autour des hameaux.

- Zone UE : zone réservée aux équipements dont les équipements scolaires, sportifs et culturels. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

- Zone UI : zone réservée aux activités économiques, commerciales et aux équipements publics. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont les secteurs UIa : zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de service
 UIb : Zone d'activités des Epines Bénites
 UIbn : Zone d'activités du Fond de Veuze
 UIc : zone réservée aux activités liées à l'usine de fabrication de douilles
 UId : zone réservée aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets

Extrait des dispositions générales en vigueur APRES modification :

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Zone UA : zone urbaine à la morphologie bâtie ancienne à vocation mixte. Elle se localise au centre bourg et aux Epars. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont le secteur UAc : Secteur de centralité commerciale.

- Zone UB : zone urbaine mixte qui accueille principalement de l'habitat du caractère pavillonnaire à l'habitat collectif. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont les secteurs UBa : Zone urbaine de typologie bâtie mixte du hameau des Epars.

UBn : Zone urbaine mixte relevant d'un assainissement individuel.

- Zone UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat en périphérie de l'espace urbain principal mais formant des ensembles bâtis tels que les hameaux. Sur cette zone, l'urbanisation est maîtrisée pour prendre en compte l'éloignement de l'espace urbain central. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont le secteur UCn : Zone urbaine à vocation principale d'habitat autour des hameaux.

- Zone UE : zone réservée aux équipements dont les équipements scolaires, sportifs et culturels. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

- Zone UI : zone réservée aux activités économiques, commerciales et aux équipements publics. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

Dont les secteurs Ula : zone à vocation d'activités ~~commerciales~~, artisanales et de service

Ula : zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de service

Ulb : Zone d'activités des Epines Bénites

Uln : Zone d'activités du Fond de Veuze

Ulc : zone réservée aux activités liées à l'usine de fabrique de douilles

Uld : zone réservée aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets

Extrait des dispositions applicables à la zone UA en vigueur AVANT modification :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'espace urbain aggloméré formé par le bourg, le lieudit Les Marguerits et le hameau des Epars. Leur morphologie ancienne est caractérisée par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et des exploitations agricoles.

Une partie de la zone UA :

- du centre bourg est concernée par le risque inondation, zone bleue B. Cette zone est constructible avec des prescriptions.
- au lieudit les Marguerits est concernée par le risque inondation, zone rouge, R1 où les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts,
 - L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- (...)

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

SONT ÉGALEMENT RÈGLEMENTÉS DANS LE RESPECT DES RÈGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA :

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants à condition que la vocation de la construction soit compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions à vocation touristique (gîtes, chambre d'hôte, ...) à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.
- Les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.
- Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'espace urbain aggloméré formé par le bourg, le lieudit Les Marguerits et le hameau des Epars. Leur morphologie ancienne est caractérisée par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et des exploitations agricoles.

La zone UA est concernée par un secteur de centralité commerciale UAc.

Une partie de la zone UA :

(...)

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts,
- Les commerces sauf ceux mentionnés dans l'article UA2

(...)

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

SONT ÉGALEMENT RÈGLEMENTÉS DANS LE RESPECT DES RÈGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA :

(...)

- Les constructions à usage ~~d'activité commerciale~~, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :

- pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

- Les constructions à usage d'activité commerciale :

- dans le secteur UAc, elles sont autorisées sans limites de surface ;
- dans la zone UA, sont autorisées uniquement :
 - les extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante
 - les points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité.

(...)

▪ **Pièce n°2 – Règlement écrit de la zone UB**

Extrait des dispositions applicables à la zone UB en vigueur AVANT modification :

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

(...)

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

SONT ÉGALEMENT RÈGLEMENTÉS DANS LE RESPECT DES RÈGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants à condition que la vocation de la construction soit compatible avec le reste de la zone,
- Les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.
- Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière
- Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Extrait des dispositions applicables à la zone UB en vigueur APRES modification :

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à usage d'activités industrielles,
 - **Les commerces sauf ceux mentionnés dans l'article UB2,**
 - L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- (...)

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

SONT ÉGALEMENT RÉGLEMENTÉS DANS LE RESPECT DES RÈGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants à condition que la vocation de la construction soit compatible avec le reste de la zone,
- Les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.
- Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière
- Les constructions à ~~usage d'activité commerciale~~, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique
- Les constructions à usage d'activité commerciale uniquement :
 - les extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante
 - les points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité

(...)

▪ **Pièce n°2 – Règlement écrit de la zone UC**

Extrait des dispositions applicables à la zone UC en vigueur AVANT modification :

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination hôtelière,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures (...)

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

HORS ZONE INONDABLE :

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Extrait des dispositions applicables à la zone UC en vigueur APRES modification :

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles,
 - Les constructions à destination hôtelière,
 - Les constructions à destination d'entrepôt,
 - Les constructions à destination de commerces **sauf ceux mentionnés dans l'article UC2,**
- (...)

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

HORS ZONE INONDABLE :

Les constructions à usage d'activité commerciale uniquement :

- les extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante
- les points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité

(...)

Extrait des dispositions applicables à la zone UI en vigueur AVANT modification :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UI correspond à des sites d'activités économiques.

Elle comprend :

- Un secteur UIa, correspondant à la zone commerciale du centre bourg,
- Un secteur UIbn, pour la ZA du Fond de Veuze
- Un secteur UIb pour la ZA des Epines Bénites
- un secteur UIc, réservé aux activités liées à l'usine de fabrique de douilles.
- un secteur UId, réservé aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets

Une partie de la zone UI est concernées par :

- par le risque inondation : zone B, R1 et R3,
- par une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à la ZI des Fonds de Veuze (entreprise SMS)

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination hôtelière,
- Les constructions à destination d'habitation non nécessaires à l'activité,
- Les constructions dites annexes (ex : piscines)
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

En zone UIb, UIbn, UIc et UId

- Les constructions à destination de commerces,

(...)

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

■ HORS ZONE INONDABLE :

■ Dans les secteurs U1a, U1b et U1bn :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées ou accolés aux constructions à usage d'activités.
 - d'avoir une surface de plancher maximale de 80m².
- Les équipements publics d'infrastructure nécessaires à la desserte locale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

■ Uniquement en U1a :

- Les commerces

■ En secteur U1c uniquement

- Les équipements et aménagements liés et nécessaires à l'activité de l'usine.

■ En secteur U1d uniquement

Rappel : les conditions d'aménagements des équipements situés en zone U1d sont précisés par l'arrêté préfectoral n°09-0272 du 27 janvier 2009, autorisant les occupations et utilisations des sols.

L'activité génère une servitude représentant un périmètre de 200m de rayon autour de casiers existants et casiers A1 à A4 limitant l'occupation et l'utilisation des sols.

- Les équipements et aménagements liés à l'activité de stockage et d'enfouissement des déchets ainsi qu'à l'optimisation de son fonctionnement.
- Les aménagements d'exploitation et post exploitation.

Extrait des dispositions applicables à la zone UI en vigueur APRES modification :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UI correspond à des sites d'activités économiques.

Elle comprend :

- Un secteur U1a, correspondant à la zone **commerciale économique** du centre bourg,
- **Un secteur U1ac, correspondant à la zone commerciale du centre bourg,**
- Un secteur U1bn, pour la ZA du Fond de Veuze,
- Un secteur U1b pour la ZA des Epines Bénites,
- un secteur U1c, réservé aux activités liées à l'usine de fabrique de douilles,
- un secteur U1d, réservé aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets.

(...)

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination hôtelière **sauf dans les secteurs Ula et Ulac**,
- Les constructions à destination d'habitation non nécessaires à l'activité,
- Les constructions dites annexes (ex : piscines)
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

En zone **Uia**, Uib, Uibn, Uic et Uid

- Les constructions à destination de commerces **sauf celles mentionnées en article UI2**,
(...)

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

▪ HORS ZONE INONDABLE :

▪ Dans les secteurs Ula, **Ulac, Uib et Uibn :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées ou accolés aux constructions à usage d'activités.
 - d'avoir une surface de plancher maximale de 80m².
- Les équipements publics d'infrastructure nécessaires à la desserte locale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

~~▪ Uniquement en Ula :~~

~~— Les commerces~~

▪ En secteur Ulac uniquement :

- **Les commerces** à condition que leur surface de vente soit comprise entre 300 m² et 1500 m² inclus

▪ En secteur Ula uniquement :

- Les extensions des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de vente existante
- Les points de vente des activités artisanales dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher global dédiée à l'activité

- **En secteur Ulc uniquement**

- Les équipements et aménagements liés et nécessaires à l'activité de l'usine.

- **En secteur Uld uniquement**

Rappel : les conditions d'aménagements des équipements situés en zone Uld sont précisés par l'arrêté préfectoral n°09-0272 du 27 janvier 2009, autorisant les occupations et utilisations des sols.

L'activité génère une servitude représentant un périmètre de 200m de rayon autour de casiers existants et casiers A1 à A4 limitant l'occupation et l'utilisation des sols.

- Les équipements et aménagements liés à l'activité de stockage et d'enfouissement des déchets ainsi qu'à l'optimisation de son fonctionnement.
- Les aménagements d'exploitation et post exploitation.

3. AMÉLIORATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Afin de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme et d’apporter une meilleure lisibilité au document, la commune souhaite procéder à quelques ajustements mineurs du règlement écrit.

Pour une meilleure compréhension des évolutions apportées au règlement, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture « **rouge rayée** ».

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L’article 2 paragraphe 4 des dispositions générales indique que l’édification des clôtures n’est pas soumise à déclaration. Or, le conseil municipal a délibéré le 10 avril 2024 pour instaurer la soumission des travaux d’édification de clôture déclaration préalable. Il convient donc de rectifier cette phrase.

Extrait des dispositions générales AVANT modification :

4/ Par ailleurs, il est rappelé que :
(...)
> L’édification de clôtures n’est pas soumise à déclaration

Extrait des dispositions générales APRES modification :

4/ Par ailleurs, il est rappelé que :
(...)
> L’édification de clôtures ~~n’est pas~~ soumise à déclaration **préalable depuis la délibération du conseil municipal du 10 avril 2024.**

3.2 DÉFINITIONS

Le PLU contient des définitions permettant de préciser certaines notions réglementaires, d’en assurer une interprétation homogène et d’éviter toute ambiguïté lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme.

La commune souhaite ajouter la définition de la pleine terre qui est utiliser à plusieurs reprises dans le règlement.

Pleine terre :

On entend par « pleine terre » toute surface de terrain non bâtie, non imperméabilisée et non recouverte par un aménagement en sous-sol ou en surface, permettant l’infiltration directe des eaux pluviales et le développement de la végétation. Sont donc exclues les surfaces recouvertes de dalles, revêtements imperméables ou structures en infrastructure (parkings, caves, garages).

3.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, la commune souhaite augmenter légèrement la hauteur maximale des constructions en l'harmonisant avec les hauteurs autorisées dans la zone 1AU. Dans le PLU en vigueur, une hauteur autorisée de 12 m au faîtage et de 10 m à l'acrotère peut s'avérer légèrement insuffisante pour pouvoir édifier des constructions à deux étages. La commune souhaite donc augmenter de 1 m ces hauteurs. La procédure de modification simplifiée permet d'augmenter de 20 % la constructibilité de la zone. L'augmentation d'1 mètre s'inscrit sous ce seuil.

Extrait des dispositions de l'article UA10 AVANT modification :

2/ Règle

- La hauteur des constructions principales est de 12 mètres maximum au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère.

Extrait des de l'article UA10 APRES modification :

2/ Règle

- La hauteur des constructions principales est de ~~12~~ 13 mètres maximum au faîtage ou de ~~10~~ 11 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère.

3.4 LES TOITURES

En zone UA, UB, UC, 2AU, le règlement prévoit que les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction et pour les extensions des constructions. Or, cette disposition pose des difficultés pour les annexes qui ne sont ne pas accolés à la construction, et pour lesquels une toiture à un pan serait plus harmonieuse et plus judicieuse qu'une toiture à plusieurs pans. La commune souhaite donc faire évoluer cette disposition dans toutes les zones concernées

Extrait des dispositions de l'article 11 AVANT modification :

TOITURE

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction et pour les extensions des constructions.

Extrait des dispositions de l'article 11 APRES modification :

TOITURE

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés ~~ou non~~ à la construction et pour les extensions des constructions.

De plus, dans les zones UB, UC, 1AU et 2AU, les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans.

Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, la commune souhaite préciser que les toitures sont autorisées lorsqu'elles présentent une pente supérieure ou égale à 30 %.

De plus, elle constate par ailleurs que, dans les secteurs d'habitat diffus, de nombreux bâtiments disposent de toitures à un seul pan et que plusieurs pétitionnaires expriment le souhait de réaliser ce type de construction.

Si les toitures à un pan ne sont pas jugées souhaitables en zone UA, compte tenu de la typologie ancienne et traditionnelle des constructions qui doit y être respectée, la commune n'est en revanche pas opposée à leur autorisation dans les zones pavillonnaires, où leur intégration architecturale apparaît plus cohérente.

Extrait des dispositions de l'article 11 AVANT modification :

TOITURE

- Les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans

Extrait des dispositions de l'article 11 APRES modification :

TOITURE

- Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 30%, et seront composées d'**1 2** à 4 pans

Enfin, le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UE et A prévoit également que les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture. Aujourd'hui, de nombreux capteurs sont posés sur le toit en surimposition ; il convient de clarifier dans le règlement que ce type de pose est autorisé.

Extrait des dispositions de l'article 11 AVANT modification :

TOITURE

- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture

Extrait des dispositions de l'article 11 APRES modification :

TOITURE

- Les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition.

3.5 ERREUR MATÉRIELLE DE LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone 2AU a été corrigé lors de la dernière modification. Toutefois, certaines mentions apparaissent encore sous forme de phrases barrées.

Afin d'améliorer la lisibilité du document, il convient simplement de supprimer ces corrections visibles. Aucune évolution de fond n'est apportée, seule la présentation est clarifiée.

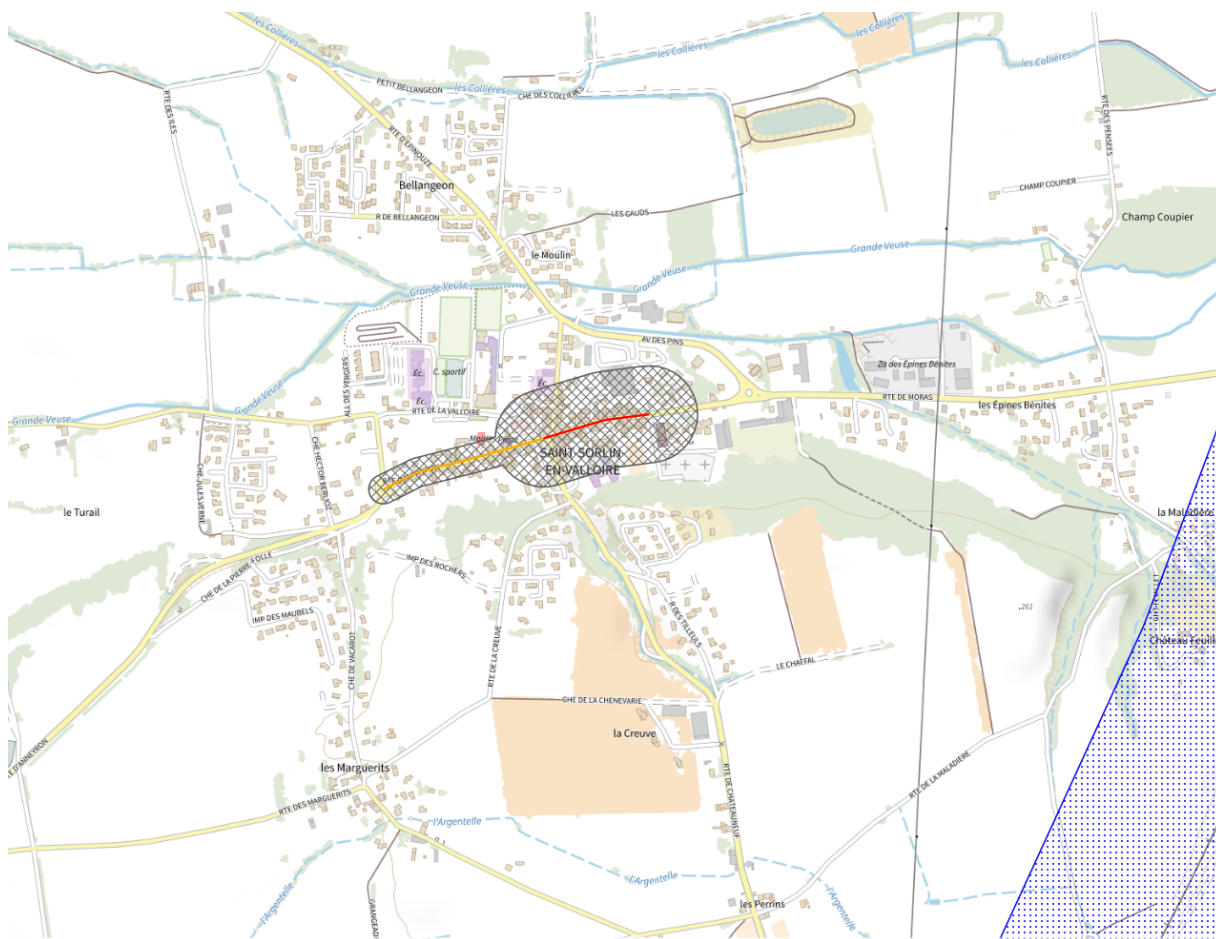
4. INTÉGRATION DU NOUVEL ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

L'arrêté préfectoral n°2014324-0013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres (route et fer), en date du 20 novembre 2014, a été modifié pour ce qui concerne le classement du réseau routier.

L'arrêté préfectoral n°2014324-0013, ainsi modifié, reste en vigueur pour ce qui concerne le classement sonore du réseau ferroviaire.

La commune de Saint-Sorlin en Valloire a mis à jour le 21 mars 2025, l'arrêté préfectoral dans les annexes du PLU, mais n'a pas reporté sur le plan de zonage les secteurs affectés par le bruit. Dans le cadre de la modification simplifiée n°4, ce report sera effectué.



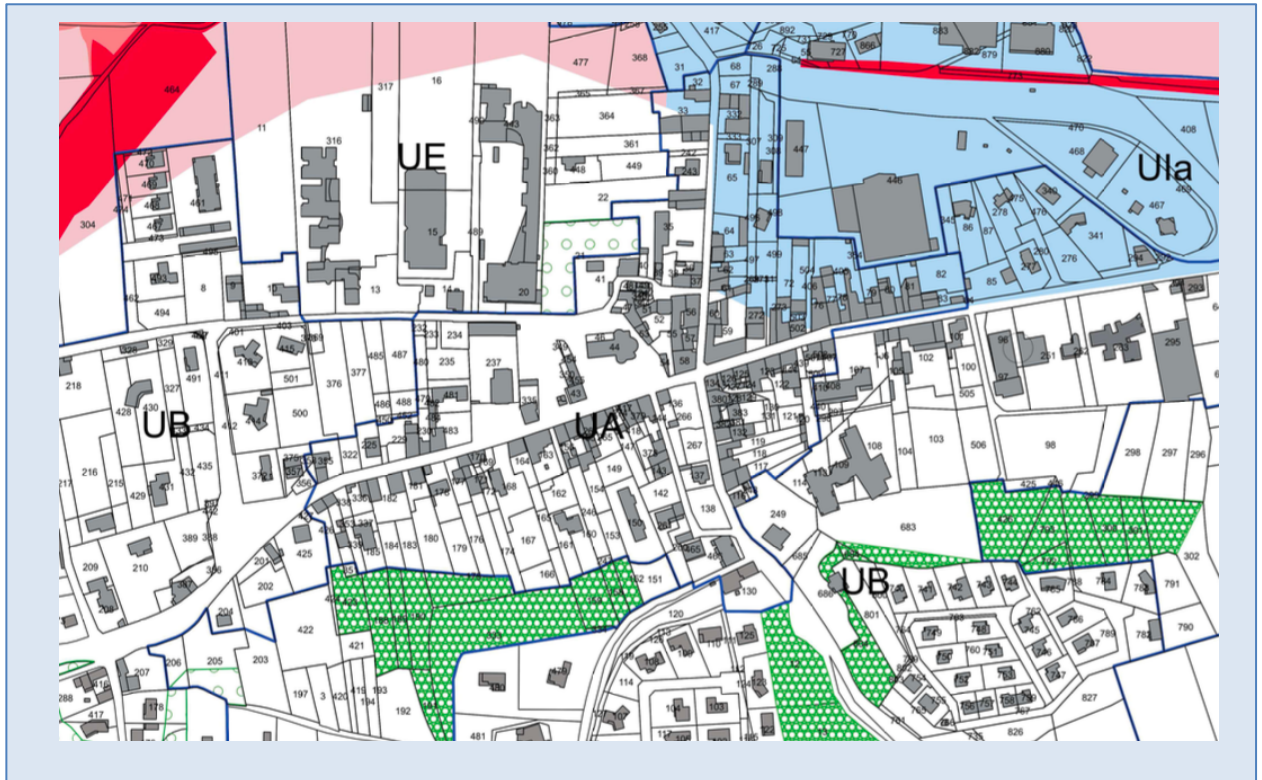
Source : DDT Drôme / Secteurs affectés par le bruit (RD1)

4.2 PIÈCES MODIFIÉES

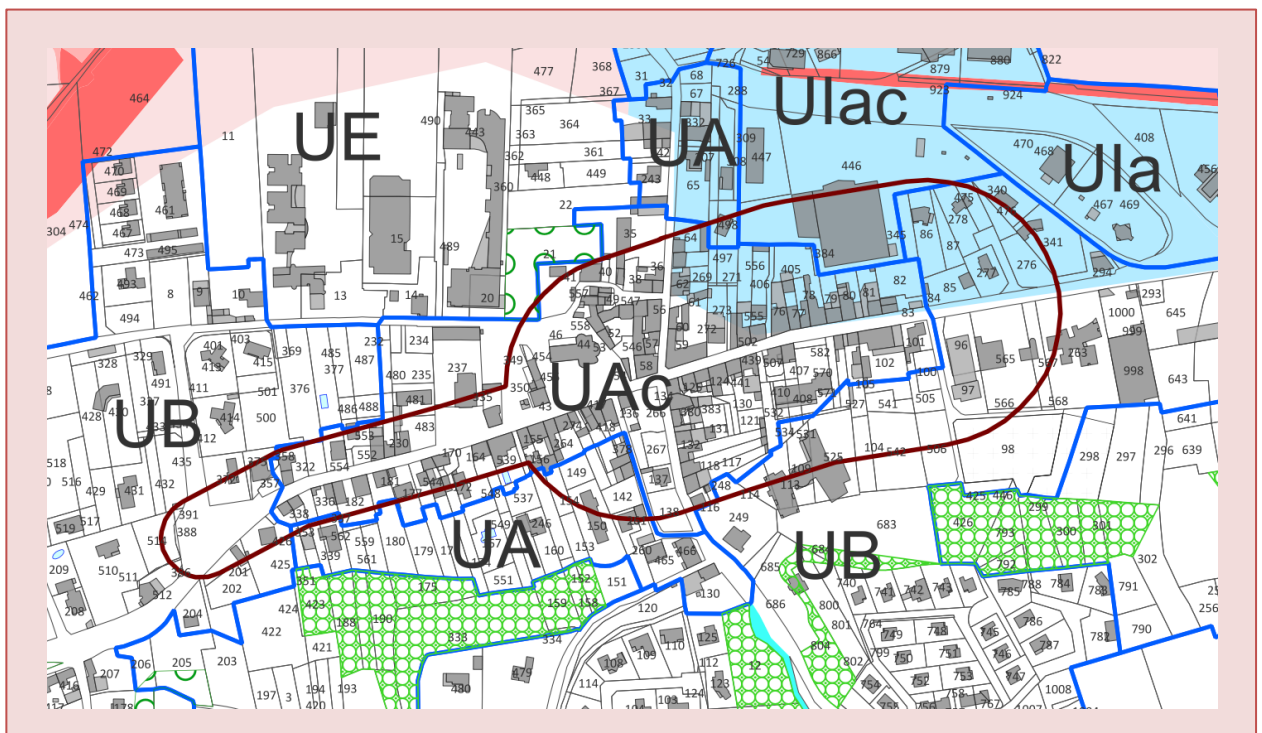
4.2.1 Le plan de zonage

Intégration des secteurs affectés par le bruit le long de la RD1.

Extrait du plan de zonage **AVANT MODIFICATION** :



Extrait du plan de zonage **APRES MODIFICATION** :



4.2.2 Le règlement écrit

Les dispositions générales du règlement doivent être complétées. Par ailleurs, dans chaque zone traversée par la RD1 et soumise aux nuisances sonores, un rappel spécifique sera intégré dans le caractère de la zone.

Extrait des dispositions générales du règlement AVANT MODIFICATION :

ARTICLE 4 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'arrêté n°2014234-0013 du 20 novembre 2014 porte au classement sonore des infrastructures ferroviaires la ligne TGV. Elle relève d'une catégorie 1 avec une largeur affectée par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de la ligne, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en pièce annexe du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement et de santé contre le bruit extérieur (décrets du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 25 avril 2003).

Extrait des dispositions générales du règlement APRES MODIFICATION :

ARTICLE 4 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

(...)

L'arrêté n°26-2025-01-24-00001 du 24 janvier 2025 modifie le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de la Drôme. Il définit les largeurs de secteurs affectés par le bruit. Pour connaître les distances exactes à respecter, il convient de se reporter à l'arrêté annexé au PLU ainsi qu'au plan de zonage.

Extrait du caractère de la zone UA du règlement AVANT MODIFICATION :

Caractère de la zone

(...)

Une partie de la zone UA :

- du centre bourg est concernée par le risque inondation, zone bleue B. Cette zone est constructible avec des prescriptions.
- au lieudit les Marguerits est concernée par le risque inondation, zone rouge, R1 où les constructions nouvelles sont interdites.

Extrait du caractère de la zone UA, du règlement APRES MODIFICATION :

Caractère de la zone

(...)

Une partie de la zone UA :

- du centre bourg est concernée par le risque inondation, zone bleue B. Cette zone est constructible avec des prescriptions.
- au lieudit les Marguerits est concernée par le risque inondation, zone rouge, R1 où les constructions nouvelles sont interdites.
- **est concerné par le classement sonore des voies (RD1)**

Extrait du caractère de la zone UB du règlement AVANT MODIFICATION :

Caractère de la zone

Une partie de la **zone UB** est concernée :

- par le **risque inondation** : zone B, R1, R2 et R3.
- par le **périmètre d'effets irréversibles**, sans protection complémentaire, de part et d'autre de la **canalisation de transport** de propylène (350 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).
- par une **servitude établie au titre de l'article L.151-41** du Code de l'Urbanisme.

Extrait du caractère de la zone UB du règlement APRES MODIFICATION :

Caractère de la zone

Une partie de la **zone UB** est concernée :

- par le **risque inondation** : zone B, R1, R2 et R3.
- par le **périmètre d'effets irréversibles**, sans protection complémentaire, de part et d'autre de la **canalisation de transport** de propylène (350 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).
- par une **servitude établie au titre de l'article L.151-41** du Code de l'Urbanisme.
- **par le classement sonore des voies (RD1).**

Extrait du caractère de la zone UE du règlement AVANT MODIFICATION :

Caractère de la zone

(...)

Une partie de la zone UE est concernée par le risque inondation : zone R1.

Extrait du caractère de la zone UE du règlement APRES MODIFICATION :

Caractère de la zone

(...)

Une partie de la zone UE est **concernée** :

- **par** le risque inondation : zone R1.
- **par le classement sonore des voies (RD1)**

Extrait du caractère de la zone 1AU du règlement AVANT MODIFICATION :

Caractère de la zone

(...)

Une partie de la zone 1AU est concernée par le risque inondation : zone B et R3.

Extrait du caractère de la zone Ula du règlement APRES MODIFICATION :

Caractère de la zone

(...)

Une partie de la zone 1AU est concernée :

- **par** le risque inondation : zone B et R3.
- **par le classement sonore des voies (RD1).**

5. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La présente modification simplifiée du PLU entre dans le champ d'application de l'**examen au cas par cas « ad-hoc »** et fait donc l'objet d'une **auto-évaluation**.

La partie ci-dessous explique en quoi les différents objets de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme et « *en application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :*

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;*
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;*
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;*
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.*

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

5.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

>> Concernant l'adaptation de l'OAP « Bellangeon »,

Classée en zone 1AU au PLU en vigueur, cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sorlin en Valloire (26). La modification simplifiée n°4 a pour objet d'adapter l'organisation de l'OAP « Bellangeon » et sa programmation, pour tenir compte des diagnostics d'archéologie préventive qui gèlent en espace vert une zone d'environ 9 700 m².

L'OAP prévoit la réalisation d'environ 45 logements, correspondant à une densité de 35 logements/ha sur la partie qui sera réellement construite (1,2 ha). Cette densité est cohérente avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, qui fixe, pour les polarités locales, une densité moyenne minimale de 25 logements/ha.

Dans sa décision du 13 juillet 2022, la MRAE avait signifié à la commune qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 serait exigible si le projet faisait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement. Ce n'est pas le cas dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

Les ajustements introduits dans le cadre de la modification simplifiée n°4 relèvent uniquement d'adaptations qui ne modifient ni l'économie générale du document ni ses incidences environnementales.

>> Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet commerce,

La modification simplifiée n°4 a pour objet d'ajuster le règlement du PLU, en particulier pour recentrer l'implantation des commerces dans le village et en zone commerciale dédiée. Cette modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espace.

>> Concernant l'amélioration du règlement écrit,

La modification simplifiée n°4 a pour objet d'améliorer la rédaction du règlement du PLU. Les corrections apportées sont purement formelles et n'entraînent aucune incidence sur la consommation d'espace.

→ La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier

5.2 LA RESSOURCE EN EAU

>> Concernant l'adaptation de l'OAP « Bellangeon »,

La modification simplifiée n°4 a pour objet de rectifier l'organisation de l'OAP, sans modification significative de son emprise. La programmation est adaptée au foncier désormais mobilisable et passe d'environ 70 logements à environ 45.

L'OAP se situe en bordure de la rivière Veuze, qui longe le secteur sur sa partie sud. Ce cours d'eau est identifié par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes comme un « **espace perméable relais linéaire de la trame bleue** ». Cette zone est également concernée par un **risque inondation**, avec des contraintes de niveaux liées à la zone B.

L'OAP initiale prenait en compte les enjeux spécifiques liés à la proximité de la rivière de la Veuze, et la modification simplifiée n°4 n'a rien changé. Il est prévu dans l'OAP la préservation de la ripisylve et de la préservation du cadre paysager ainsi qu'un suivi par l'association « rives nature », adossée au Scot Rives du Rhône afin de garantir une maîtrise de l'aménagement dans la zone sensible bordant la rivière de la Veuze. Afin de prévenir des risques d'inondation, une zone inconstructible dans la zone de recul de 20 mètres par rapport à la rivière de la Veuze est prévue. Les hauteurs de voies et des hauteurs du niveau de plancher devront être respectées. Ces prescriptions n'ont pas évolué dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

Le quartier de Bellangeon sera raccordé à **l'assainissement collectif des eaux usées**. La station d'épuration inaugurée en 2020, est en capacité d'accueillir les effluents prévus sur ce secteur. Les travaux réalisés ont pris en compte la programmation sur ce quartier.

L'alimentation en **eau potable** de Saint-Sorlin en Valloire est assurée par le Syndicat Valloire Galaure, qui exploite plusieurs captages (forages et puits), notamment le forage profond de Manthes-Île, le captage des Près Nouveaux, le puits des Serves et le forage de la Vermeille. Le secteur de l'OAP Bellangeon se situe en dehors de tout périmètre de protection de captage.

Le rapport environnemental du SAGE souligne par ailleurs l'importance stratégique de la nappe de la molasse miocène et de la nappe des alluvions du bassin Bièvre-Liers-Valloire, ressources à préserver à l'échelle territoriale.

La localisation du projet, inchangée depuis l'ouverture à l'urbanisation de la zone, n'induit aucune incidence particulière. La programmation revue à la baisse pour adapter le secteur aux enjeux archéologiques aura une incidence positive sur la ressource en eau. En effet, la programmation initiale (70 logements) était déjà intégrée dans l'évaluation des besoins du territoire.

Concernant les **eaux pluviales**, le PLU prévoit que l'ensemble des eaux pluviales générées soient infiltrées à la parcelle.

>> Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet commerce,

La modification simplifiée n°4 a pour objet d'ajuster le règlement du PLU, en particulier pour recentrer l'implantation des commerces dans le village et en zone commerciale dédiée. Cette modification n'a aucune incidence sur la ressource en eau.

>> Concernant l'amélioration du règlement écrit,

La modification simplifiée n°4 a pour objet d'améliorer la rédaction du règlement du PLU. Les corrections apportées sont purement formelles et n'entraînent aucune incidence sur la ressource en eau.

→ La modification simplifiée n°4 n'a pas d'incidence sur la ressource en eau

5.3 LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

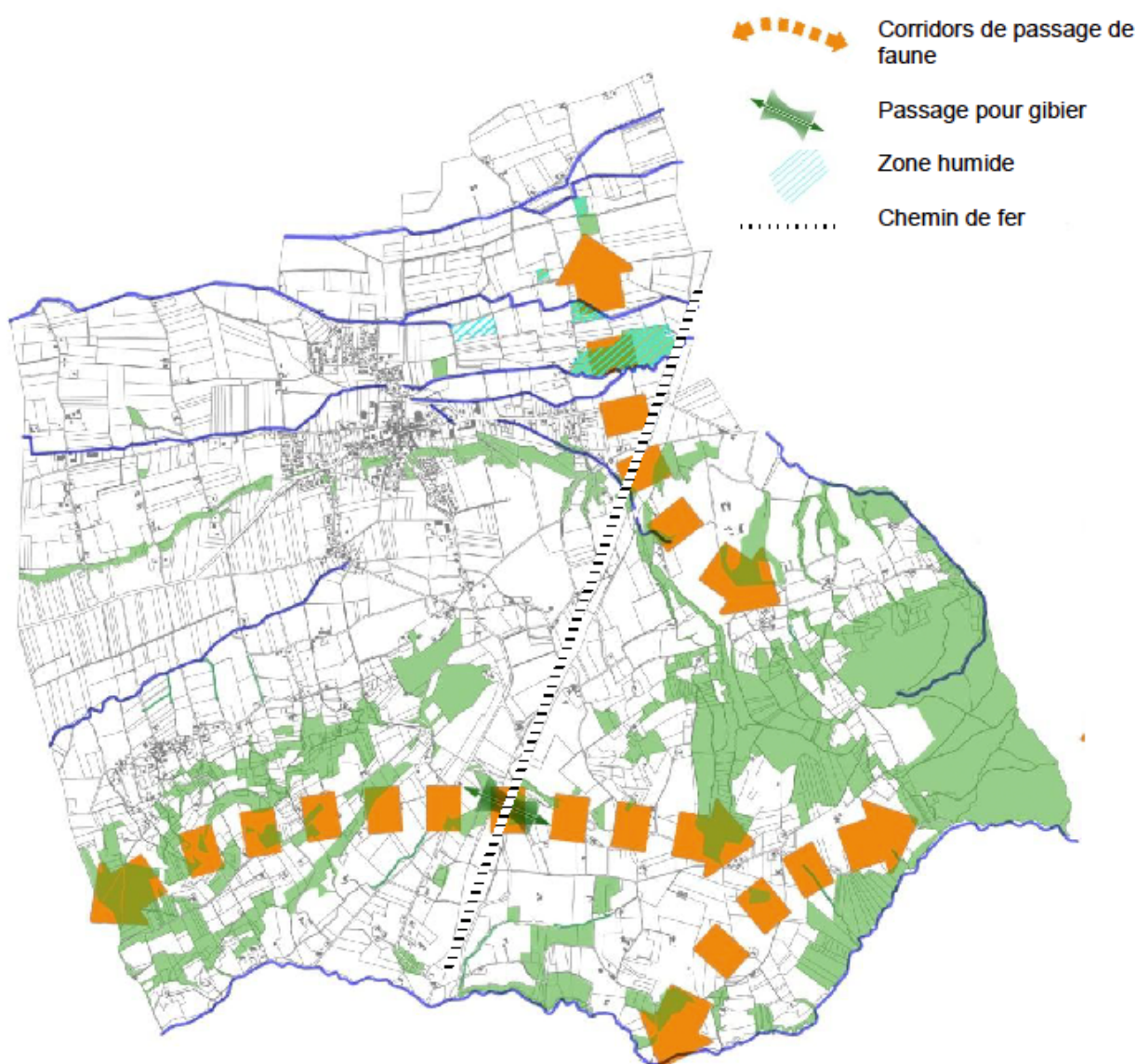
Le PLU de Saint-Sorlin en Valloire n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ni pour les différentes modifications qui ont suivies.

La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection réglementaire :

- Une ZNIEFF de type 2 « Chambarans »
- De nombreuses zones humides inventoriées sur la commune : Les Épinès Bénites, Champ Coupier, Chavanou, Étang de Saint Sorlin en Valloire, Centre d'enfouissement technique de Saint-Sorlin en Valloire, Gué de Bancel, Plan d'eau aux « Grises », Les Grises, Barathon, La Meyerie

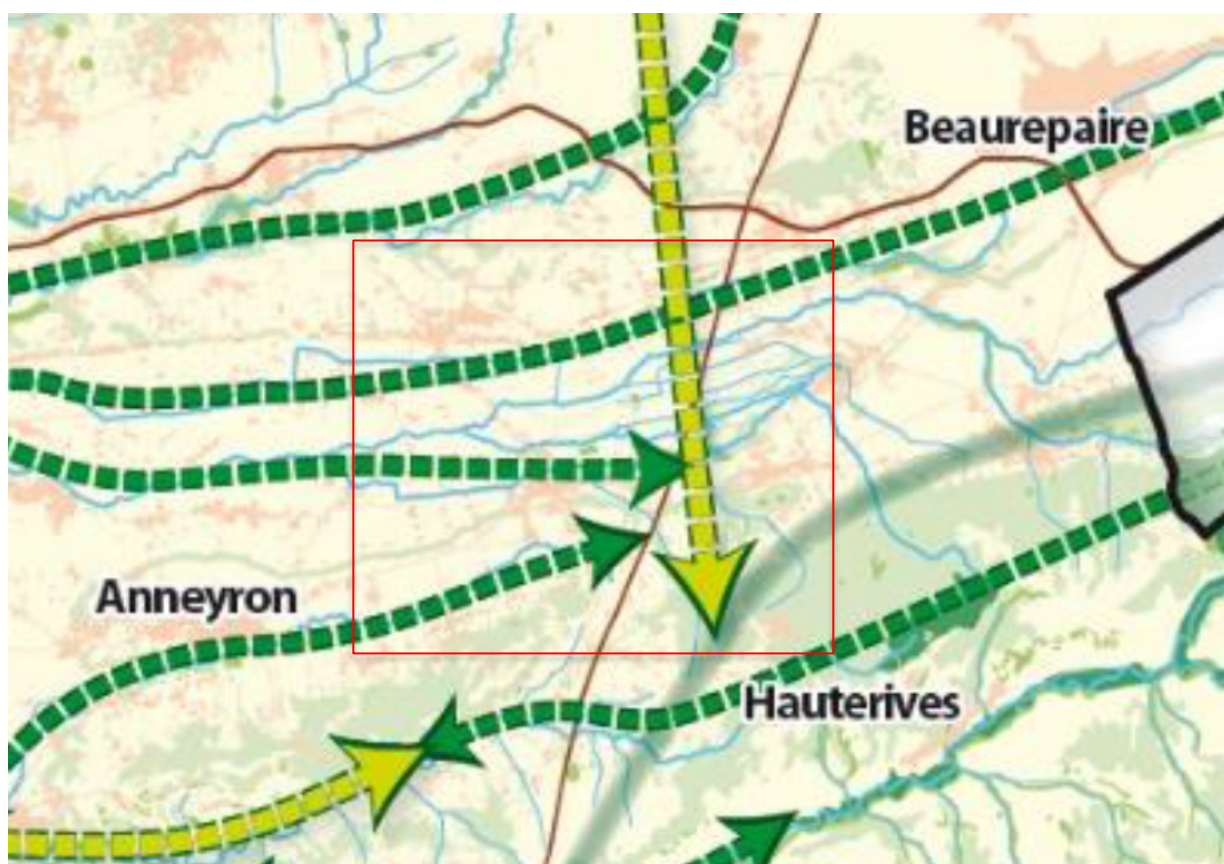
Saint-Sorlin en Valloire est également conservé par plusieurs corridors écologiques.

LES RESEAUX ECOLOGIQUES DU SCOT RIVES DU RHONE - ZOOM SUR SAINT-SORLIN EN VALLOIRE



Source : rapport de présentation du PLU

Saint-Sorlin en Valloire est concerné par plusieurs corridors écologiques, identifié par le Scot des Rives du Rhône, notamment le long de la Veuze.



Source : DOO. Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019



>> Concernant l'adaptation de l'OAP « Bellangeon »,

La modification simplifiée n°4 a pour seul objet de rectifier l'organisation et la mise en œuvre temporelle de l'OAP Bellangeon, sur un tènement déjà ouvert à l'urbanisation. Elle n'est donc pas de nature à porter atteinte aux milieux sensibles du territoire, ni à remettre en cause la préservation des milieux naturels identifiés.

Par ailleurs, les éventuelles incidences liées à la proximité de la Veuze ont été étudiées et intégrées dès la décision d'ouverture à l'urbanisation du secteur (palette végétale favorable à la biodiversité, éloignement de la Veuze, ...).

>> Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet commerce,

La modification simplifiée n°4 a pour objet d'ajuster le règlement du PLU, en particulier pour recentrer l'implantation des commerces dans le village et en zone commerciale dédiée. Cette modification n'a aucune incidence sur les milieux naturels.

>> Concernant l'amélioration du règlement écrit,

La modification simplifiée n°4 a pour objet d'améliorer la rédaction du règlement du PLU. Les corrections apportées sont purement formelles et n'entraînent aucune incidence sur la les milieux naturels.

→ **La modification simplifiée n°4 du PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux milieux sensibles du territoire, ni à remettre en cause la préservation des milieux naturels identifiés.**

5.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Sur la commune de Saint-Sorlin en Valloire, le Scot des Rives du Rhône identifie plusieurs éléments à préserver :

- Une poche visuelle dans la plaine entre le village et Épinouze
- Une coupure verte entre Saint Sorlin et Épinouze
- Une fenêtre paysagère discontinue
- Une côtière urbanisée peu dense (les petites épinés)



ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

ELEMENTS DE BASE

- espaces urbains
- axes routiers principaux
- axes routiers secondaires
- le Rhône et les rivières
- les grands massifs boisés

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtière Rhodanienne
- PNR du Pilat

Source : D

bre 2019

La commune n'est pas concernée par un périmètre délimité autour d'un monument historique. Par contre, il y a bien du patrimoine local notable : L'église romane Saint-Saturnin (avec abside semi-circulaire, clocher massif du XII^e siècle) et une cheminée du XVII^e siècle dans le château de Lapeyrouse (classée objet au titre des Monuments Historiques).

La commune n'est pas concernée par des zones de présomption de prescription archéologique. Toutefois, la carte archéologique nationale répertorie 6 entités archéologiques sur le territoire de Saint-Sorlin en Valloire :

- Bourg : église du moyen-âge
- Sainte Apollonie, La Maladière : chapelle du moyen-âge
- Les Chaberts : dépôt monétaire de l'époque gallo-romaine
- Les Epars : occupation gallo-romaine
- Les Marguerits, Les Arnauds : maison forte de l'époque moderne
- La Barre, occupations du néolithique et de l'âge de fer, parcellaire, viticulture gallo-romaine.

Les fouilles menées sur la chapelle Sainte-Apollonie, dans le cadre du tracé du TGV, ont mis au jour les vestiges d'un édifice cultuel médiéval.

Par ailleurs, l'opération de diagnostic archéologique réalisée sur la D463, rue de Bellangeon, a révélé de nombreux vestiges allant du Néolithique au Moyen Âge (foyers, trous de poteaux, silos médiévaux, etc.).

Afin d'intégrer ces résultats, l'OAP Bellangeon a été adaptée dans son organisation spatiale de manière à prendre en compte la partie déjà fouillée.

→ **La modification simplifiée n°4 prend en compte le patrimoine et les paysages.**

5.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'espace agricole constitue la principale occupation du sol à Saint-Sorlin en Valloire et participe à l'identité paysagère de la commune. Les enjeux majeurs pour cet espace résident principalement dans la nécessité de préserver les terres agricoles et d'éviter l'enclavement des parcelles par le développement de zones destinées à l'habitat ou aux activités.

Dans le PADD du PLU en vigueur, l'orientation n°5 – « Préserver l'activité agricole » réaffirme cet objectif, en insistant notamment sur la préservation de l'unité du plateau et de la plaine agricole, et sur la protection contre l'urbanisation des terres identifiées comme stratégiques pour l'élevage et l'arboriculture.

L'OAP Bellangeon porte sur une parcelle agro-naturelle (non déclarée à la PAC), inscrite en zone d'urbanisation au PLU depuis de nombreuses années et déjà enclavée par l'urbanisation environnante.

→ **La modification simplifiée n°4 du PLU ne remet donc pas en cause la préservation des espaces agricoles et n'a pas d'impact sur l'activité agricole.**

5.6 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – SOURCE : GEORISQUE

5.6.1 La présence de risques naturels

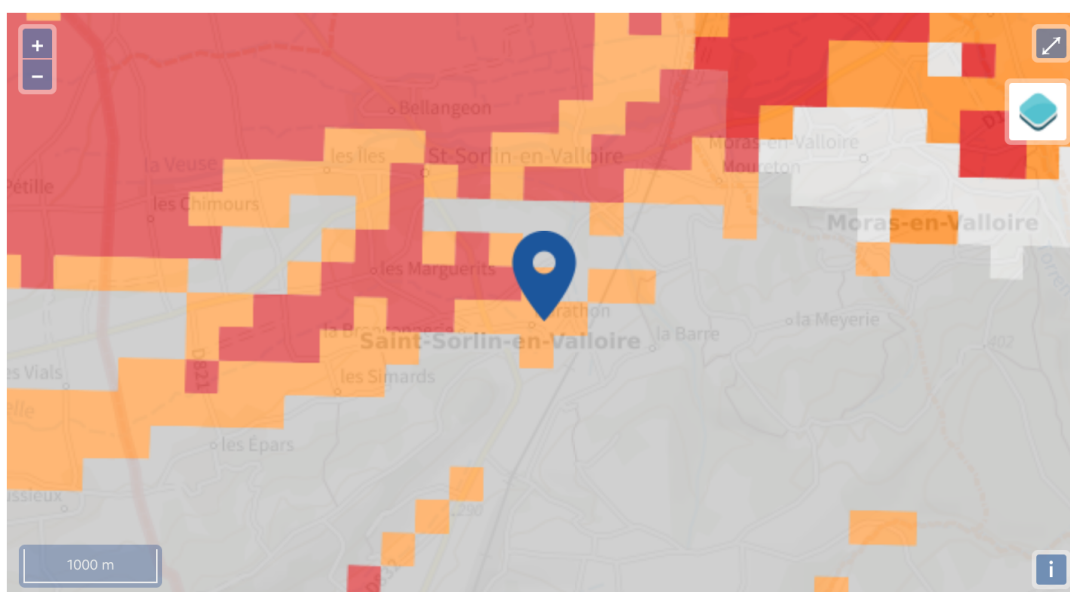
La commune est concernée par le plan de **prévention des risques naturels (PPRN) de type Inondation (nommé PPR – Saint-Sorlin en Valloire)** prescrit le 12/12/2017 et qui couvre l'aléas crue à débordement lent de cours d'eau. Le plan est annexé au PLU et vaut servitude d'utilité publique. Le PPR.

Le secteur de Ballangeon, longé au sud par la Veuze, est concerné par une zone bleue du PPR. Toutes les dispositions ont été prises dans l'OAP initiale pour prendre en compte le risque inondation ; Ceci n'a pas été modifié dans le cadre de la présente procédure.

La commune est également concernée par :

- Un risque de **remontée de nappe** : zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave, fiabilité faible et moyenne pour le secteur de Ballangeon.

Risques liés aux remontées de nappe



Légende :	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

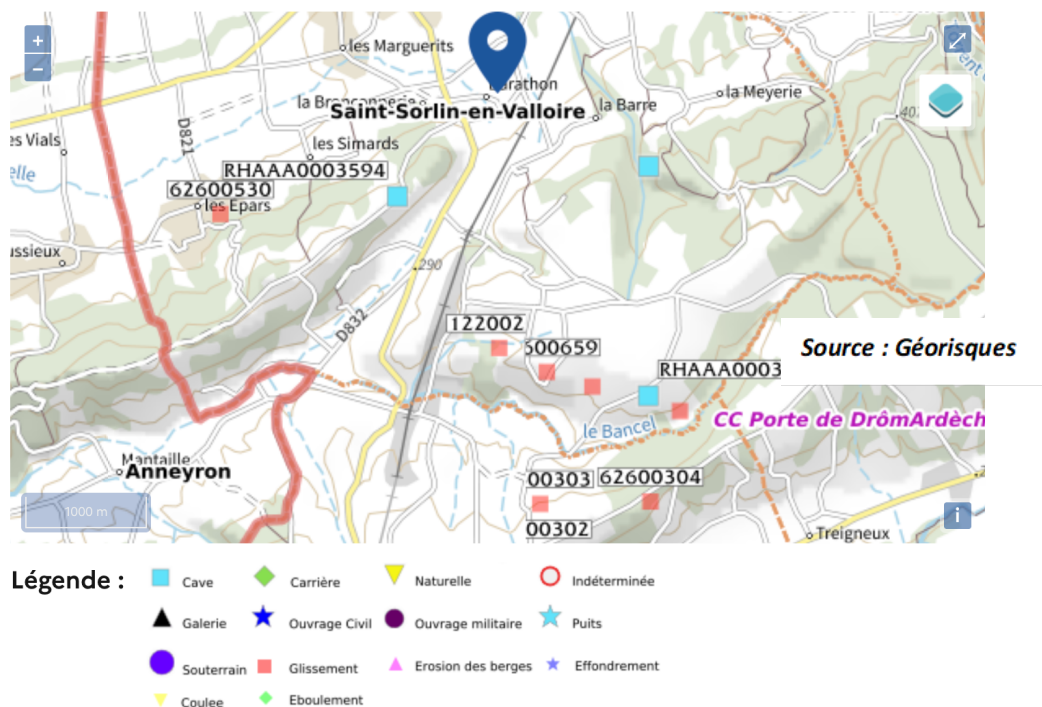
Source : Géorisques

- un **risque sismique** de niveau trois (modéré)

- un risque de **mouvements de terrain** :

Des glissements de terrain sont inventoriés au sud de la commune et ne concernent pas le secteur de Bellangeon.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain



- une exposition modérée à faible au **retrait gonflement des sols argileux** : exposition faible au nord vers Bellangeon, modérée au centre de la commune, et importante au sud vers Combe Riancon, Les Grises, ...

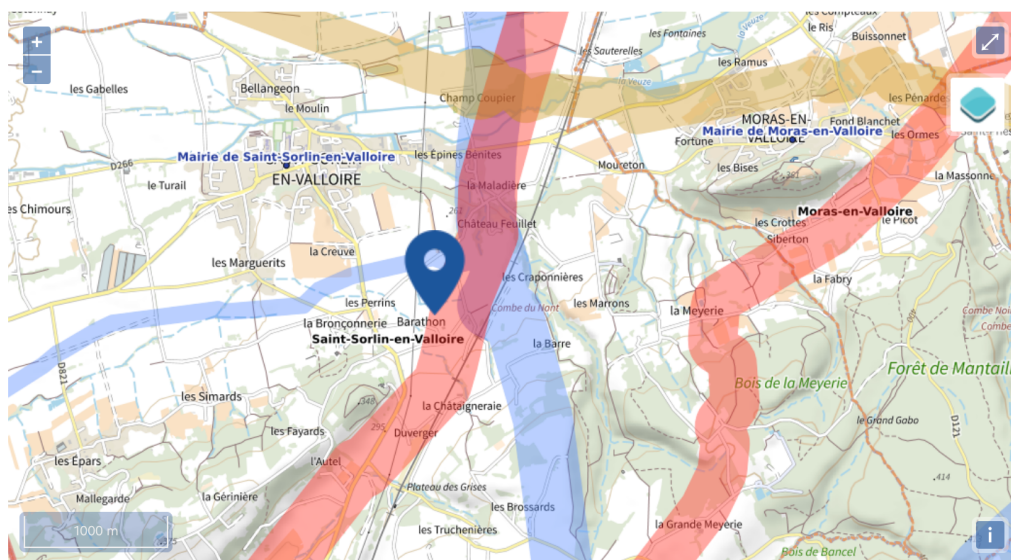
Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



La commune de Saint-Sorlin en Valloire est concernée par les **risques technologiques** suivants :

- Des **canalisations de transport de matières dangereuses** et leur périmètre de danger (gaz naturel, hydrocarbures et produits chimiques) qui traversent la commune sans concerner le secteur de Bellangeon.

Localisation des principales canalisations



Légende :



- un **risque nucléaire** du fait de la proximité du Centre Nucléaire de Production d'Électricité de Saint-Alban/Saint-Maurice (risque d'iode)
 - 1 **site potentiellement pollué** (GRUEL FAYER EX BRUNET Frères) et 10 sites industriels ou activités de services, tous éloignés du site de Bellangeon.
 - 2 **installations classées pour la protection de l'environnement** : NOBEL SPORT (SEVESO seuil haut) et CHEDDITE France (non Seveso).
- Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Sorlin en Valloire ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

5.6.2 Les nuisances

La commune de **Saint-Sorlin en Valloire** est soumise à des nuisances sonores autour du réseau ferroviaire et des infrastructures routières (D1) respectivement par arrêté préfectoraux n°2014324-0013 en date du 20 novembre 2014, et n°26-2025-01-24-00001 du 24 janvier 2025 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

→ Le secteur de Bellangeon n'est pas concerné.

5.7 LE CLIMAT, L'AIR ET L'ENERGIE

La communauté de communes Porte de DrômArdèche est engagée sur la voie de la transition énergétique au travers de son **Plan Climat Air Énergie Territorial** (PCAET) adopté en mai 2022 et de son Plan de sobriété adopté en octobre 2022.

Le PCAET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air. Les objectifs chiffrés du territoire intercommunal sont de diviser par 4 les émissions nettes de gaz à effet de serre :

- divisant par 2,5 les émissions de gaz à effet de serre
- multipliant par 2 la séquestration de carbone
- baissant de 35 % la consommation énergétique par habitant

Un **plan de solarisation** a été adopté en 2023 pour accélérer le développement des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et parkings publics.

- Développer l'utilisation de l'énergie solaire sur le territoire.
- Augmenter la production d'énergie renouvelable pour contribuer à la transition énergétique.
- Accompagner les acteurs économiques dans l'intégration des solutions photovoltaïques.

Le **Plan de Sobriété énergétique** répond quant à lui à 3 objectifs :

- Limiter la facture énergétique de la collectivité
- Réduire son empreinte carbone
- Participer à l'effort national pour diminuer la consommation énergétique de 10 % en hiver

Les objectifs affichés sont la réduction massive de la consommation d'énergie du territoire et l'augmentation de la production d'énergie renouvelable.

→ **Les rectifications apportées par la modification simplifiée n°4 du PLU ne remettent pas en cause l'ensemble de ces démarches.**

L'OAP prévoit des cheminements pour les modes actifs et des stationnements pour modes actifs via l'aménagement d'arceaux pour vélos.

5.8 CONCLUSION

L'ensemble des points évoqués ci-dessus justifient que le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Sorlin en Valloire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

ANNEXES



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relative à la modification n°1 du
plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sorlin-en-
Valloire (26)**

Décision n°2022-ARA-KKU-2661

Décision après examen au cas par cas

en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022 et 5 mai 2022 ;

Vu la décision du 24 mai 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2022-ARA-KKU-2661, présentée le 16 mai 2022 par la commune de Saint-Sorlin-en-Valloire (26), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 8 juin 2022 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Drôme en date du 14 juin 2022 ;

Considérant que la commune de Saint Sorlin en Valloire (Drôme) compte 2 254 habitants, qu'elle a connu un taux de croissance démographique annuel moyen de 0,3 % de 2013 à 2019 ; qu'elle s'étend sur une superficie de 26,5 km² ; qu'elle fait partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale Scot « Rives du Rhône », qui classe la commune comme « polarité locale », soit le troisième échelon sur quatre de l'armature du Scot ;

Considérant que le projet de modification n°1 a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Bellangeon » actuellement classée en zone « 2AU » en prévoyant :
 - le changement de zonage d'une superficie de 27 000 mètres², actuellement classée en zone « 2AU » vers une zone « 1AU » ;
 - la création d'une zone « 1AU » Bellangeon ;
 - la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Bellangeon ;
- la correction d'une erreur matérielle au plan graphique, en reclassant une partie du territoire actuellement indicée de façon erronée en zone bleue du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) et devant être reclassée en zone rouge ;

- la modification des dispositions de la zone Ub relatives aux règles de retrait, en réduisant le recul minimal par rapport aux voies de 10 à 5 mètres, ainsi qu'en prévoyant un recul de 2 mètres pour les piscines ;

Considérant que la zone concernée se situe :

- sur un tènement 27 000 mètres² dont 20 700 mètres² situés en zone bleue (B), constructible sous conditions, du PPRI, prescrit le 12 décembre 2017, le reste du tènement situé au sud de l'emprise étant classé en zone rouge, inconstructible ;
- en bordure de la rivière Veuze, qui longe le secteur sur sa partie sud, identifiée par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Auvergne-Rhône-Alpes (Sraddet) comme un « espace perméable relais linéaire de la trame bleue » ;
- sur des parcelles à usage agricole, identifiées dans le Sraddet comme appartenant à un « grand espace agricole surfacique » ;

Considérant que l'OAP prévoit la réalisation d'environ 70 logements, soit une densité d'environ 26 logements par hectare, cohérente avec les prescriptions du Scot Rives du Rhône fixant pour l'échelon des polarités locales, une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare ;

Considérant qu'en matière de risque inondation, la notice de présentation¹ présente un rappel des contraintes de niveaux liées à la zone B : zone inconstructible dans la zone de recul de 20 mètres par rapport à la rivière de la Veuze, ainsi que le rappel des hauteurs de voies et des hauteurs du niveau de plancher devant être respectées ;

Considérant qu'il est indiqué qu'afin de prendre en compte les enjeux spécifiques liés à la proximité de la rivière de la Veuze et de sa ripisylve, il est prévu :

- l'inscription dans l'OAP de la préservation de la ripisylve et de la préservation du cadre paysager (...)
- le suivi par l'association « rives nature », adossée au Scot Rives du Rhône, afin de garantir une maîtrise de l'aménagement dans la zone sensible bordant la rivière de la Veuze, en permettant une emprise piétonne ;

Considérant que l'OAP prévoit des cheminements pour les modes actifs et des stationnements pour modes actifs via l'aménagement d'arceaux pour vélos ;

Concluant :

- qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sorlin-en-Valloire (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sorlin-en-Valloire (26), objet de la demande n°2022-

1 Voir page 12 de la notice de présentation.

ARA-KKU-2661, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sorlin-en-Valloire (26) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Yves
SARRAND
yves.sarrand



Signature numérique
de Yves SARRAND
yves.sarrand
Date : 2022.07.13
10:30:34 +02'00'

Yves SARRAND

Voies et délais de recours

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions combinées de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative ;
- d'un recours contentieux direct dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes, à l'adresse électronique suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr ou l'adresse postale suivante :

- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Ain (01), Drôme (26), Isère (38), Rhône (69), Savoie (73) et Haute-Savoie (74) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
69 453 Lyon Cedex 06
- pour les dossiers relatifs aux départements de l'Allier (03), Ardèche (07), Cantal (15), Loire (42), Haute-Loire (43) et Puy-de-Dôme (63) :
Dreal Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
7 rue Léo Lagrange
63033 Clermont-Ferrand cedex 1

Où adresser votre recours contentieux ?

Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon
Palais des Juridictions administratives
184, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

- Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes (voir supra).

Où adresser votre recours contentieux ?

- Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).